

Projet résidentiel au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots numéros 1 316 571, 6 467 992, 1 316 575, 1 316 577, 1 316 578 et 1 316 579 du cadastre du Québec (1875 à 2005 boulevard Henri-Bourassa, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet)

Déposé au conseil municipal

2 juillet 2025

Ce projet fait l'objet d'une autorisation en vertu de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2.

Une assemblée publique de consultation a été tenue conformément à la Loi et une démarche de participation publique comportant des mesures complémentaires d'information, de consultation et de rétroaction a été réalisée dans le cadre de la Politique de participation publique de la Ville de Québec.

Dans ce document, les informations suivantes sont regroupées :

- Les étapes de la démarche de participation publique réalisées;
- Les principaux commentaires et recommandations formulés dans le cadre des mesures de consultation;
- Les commentaires et recommandations qui ont induit les principales modifications apportées à l'acte soumis pour adoption au conseil, le cas échéant.

Description du projet

Le développement envisagé au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa consisterait en un immeuble résidentiel d'environ 150 logements. L'immeuble aurait 5 étages du côté ouest et 6 étages du côté est. Les espaces de stationnement et de rangement pour les vélos seraient souterrains. L'immeuble remplacerait 6 bâtiments (15 logements).

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. Il s'inscrit également dans la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière.

Autorisation d'un projet d'habitation :

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation, comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=927

Démarche de participation publique

Étapes

- Assemblée publique de consultation : 16 juin 2025, 19 h, Centre Monseigneur-Marcoux, salle polyvalente au 2e étage, 2025, rue Adjutor-Rivard
- Consultation écrite : du 17 au 19 juin 2025 inclusivement

Rapports des différentes étapes (voir les documents à l'annexe I)

- Rapport de l'assemblée publique de consultation
- Rapport de la consultation écrite et les mémoires déposés

Rétroaction (voir le document à l'annexe II)

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 juin 2025, et de la consultation écrite tenue entre le 17 et le 19 juin 2025, portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté; une nouvelle condition s'ajoute à celles déjà présentées lors des deux consultations. Cette nouvelle condition assure un aménagement paysager permanent le long de la ligne arrière mitoyenne entre le lot du projet immobilier et les lots des résidences du côté est de l'avenue du Mont-Thabor.

Annexe I : Rapports des différentes étapes

Projet résidentiel au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots numéros 1 316 571, 6 467 992, 1 316 575, 1 316 577, 1 316 578 et 1 316 579 du cadastre du Québec (1875 à 2005 boulevard Henri-Bourassa, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet)

Activité de participation publique

Consultation publique

Date et heure

16 juin 2025, à 19 h

Lieu

Centre Monseigneur-Marcoux, salle polyvalente au 2e étage, 2025, rue Adjutor-Rivard

Déroulement de l'activité

1. Accueil et présentation des personnes-ressources;
2. Présentation du déroulement;
3. Rappel du cheminement d'une résolution concernant l'autorisation d'un projet immobilier et du processus de consultation prévu selon la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation, L.Q. 2024, c. 2 ainsi qu'à la Politique de participation publique de la Ville de Québec;
4. Présentation des moyens utilisés pour informer le public de la consultation publique;
5. Mention que la fiche synthèse présentant le projet de résolution est disponible sur place et en ligne;
6. Présentation du projet par le requérant;
7. Présentation du contexte et du projet de résolution par les personnes-ressources de la Ville;
8. Période de questions et commentaires du public.

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Lots numéros 1 316 571, 6 467 992, 1 316 575, 1 316 577, 1 316 578 et 1 316 579 du cadastre du Québec, correspondant au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa dans le quartier de Maizerets, arrondissement de La Cité-Limoilou

Description du projet et principales modifications

Le développement envisagé au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa consisterait en un immeuble résidentiel d'environ 150 logements. L'immeuble aurait 5 étages du côté ouest et 6 étages du côté est. Les espaces de stationnement et de rangement pour les vélos seraient souterrains. L'immeuble remplacerait 6 bâtiments (15 logements).

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. Il s'inscrit également dans la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière.

Autorisation d'un projet d'habitation :

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation, comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=927

Participation

Membres du conseil municipal

- Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif responsable de l'habitation
- Claude Villeneuve, conseiller du district électoral de Maizerets-Lairet

Personne-ressource de la Ville

- Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale
- Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Animation de la rencontre

- Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Personnes-ressources pour le projet

- Alexandre Trudel, propriétaire
- Guillaume Drouin-Chartier, architecte

Participation du public

En plus des personnes mentionnées ci-dessus, 55 personnes assistent à la rencontre.

Faits saillants de la consultation

- Les dimensions du projet proposé comparées aux maisons de l'avenue du Mont-Thabor entre la 18^e Rue et la 22^e Rue;
- La perte d'arbres matures sur les lots concernés et la protection des arbres limitrophes;
- Le maintien et la restauration d'un écran végétal pour préserver l'intimité;
- La circulation et le stationnement à la hausse sur l'avenue du Mont-Thabor;
- Les nuisances associées aux constructions ces dernières années;
- L'impression que la consultation arrive trop tard pour entendre les citoyens.

Commentaires et questions du public

[Durant les présentations des participants contestent la vue de coupe avec l'hôpital, la carte des heures d'ensoleillement, et les visuels avec de la végétation.]

1. **Résidente de l'avenue de Vitré** : Quels sont les prix des logements? Est-ce que la clause F est prévue?

Réponse du requérant : La clause F est une norme québécoise qui va s'appliquer pour 5 ans comme c'est un nouvel immeuble. C'est un projet financé sur 50 ans avec la SCHL qui prévoit 15% de logements abordables. Pour un 4½, on parle de 1600\$ à 1800\$ avec l'eau chaude, l'internet (électricité reste à déterminer). Il y a plusieurs logements plus petits pour des étudiants et travailleurs de l'hôpital.

2. **Résidente de l'avenue de l'Émérillon** : Elle s'inquiète des visiteurs qui se stationneront dans les rues du secteur. La Clinique Synapse cause déjà des problèmes avec le stationnement sur rue et la circulation.

Réponse du requérant : Le ratio de stationnement est d'une case par logement ; mais ce ne sont pas tous les locataires qui ont besoin d'une case. Dans des projets semblables, il reste toujours des cases intérieures de libres pour les visiteurs.

Réponse de la Ville : Quant au stationnement sur rue il y a déjà des règles en vigueur et des vignettes.

3. **Résident de l'avenue du Mont-Thabor** : Il demande combien de cases de stationnement sont prévues au nouveau complexe hospitalier (NCH). Il considère qu'il y a déjà trop de circulation sur le boulevard Henri-Bourassa et que toutes les personnes voulant aller au nord empruntent leur rue à défaut de faire un demi-tour. La Ville devrait intervenir dès maintenant.

Réponse de la Ville : Environ 6000 cases à terme pour le NCH. Dans tout projet d'importance, la mobilité est toujours la préoccupation #1. Lorsqu'il y a des projets qui

génèrent de la circulation, la Ville commence par observer les effets (transit, type de manœuvres, vitesse) ; pour le moment il n'y a pas d'intervention de prévue sur le boulevard Henri-Bourassa.

- 4. Résidante de l'avenue du Mont-Thabor :** Nous sommes des citoyens qui en ont ras le bol depuis 10 ans de la construction, des camions, des bruits, de la poussière... Ce nouveau projet c'est la « cerise sur le Sunday ». La coupe des arbres matures la dégoûte et elle se demande ce que sera « l'écran végétal ».

Réponse du requérant : *On ne touchera pas aux arbres mitoyens en fond de cour. De nouveaux arbres de remplacement seront plantés et il faudra une période pour pousser.*

- 5. Résidant de l'avenue du Mont-Thabor :** Il soulève la perte de 15 grands logements abordables durant dix-huit mois, pour obtenir 150 petits logements à prix élevés. Pourquoi ne pas avoir développé du logement sur des lots vacants ou des stationnements plutôt que de détruire des maisons.

Réponse de la Ville : *La Ville ne construit pas de logements, ce sont les groupes de ressources techniques (GRT / logement social) et les promoteurs qui construisent. La Ville dispose du droit de préemption et de réserve foncière, mais elle ne peut pas forcer un propriétaire n'exploite pas un lot. Il y aurait l'option d'une surtaxe sur les lots vacants qui pourrait être envisagée.*

On soutient les promoteurs selon les visions de la Ville, ça a été le cas avec le promoteur du Patriote selon la vision des quartiers de la Canardière et les besoins en habitation.

- 6. Résidant de l'avenue du Mont-Thabor :** C'est un beau projet, mais il n'est pas au bon endroit. Le projet aurait été mieux plus au nord, à l'emplacement de l'ancien concessionnaire Subaru, où il aurait été adossé à des blocs de quatre étages. Il cite un extrait de la vision d'aménagement des quartiers de la Canardière où il est écrit « Prévoir une densification respectueuse des milieux limitrophes ». Ce 19m dans un milieu patrimonial est un manque de respect pour les voisins comme lui. Il reproche à la Ville d'avoir « appâté » le requérant et lui suggérer d'y faire un projet de grande envergure.

Réponse de la Ville : *La Ville a clairement exprimé son intention de densifier le long d'Henri-Bourassa de 6 à 8 étages aux intersections. Vous vous imaginez des histoires et vous contribuez au cynisme.*

- 7. Résidente de l'avenue du Mont-Thabor :** Elle déplore la démolition d'immeubles en bon état avec des loyers abordables avec des locataires qui sont évincés. Pourquoi la Ville donne des permis de démolition pour de bonnes maisons? Les six étages de la vision ne sont pas une obligation, ça peut encore être quatre étages près des petites maisons. S'il vous plaît, respecter le zonage en vigueur, on n'en peut plus des chantiers dans le secteur.

On se sent floué, car les gens ont appris l'existence du projet dans les médias, alors

que le promoteur est en communication avec la Ville depuis des années. Tout est déjà prévu pour adoption le 3 juillet ; on ne se sent pas consulté.

Est-ce qu'il y aura du pieutage, est-ce qu'il y aura des mesures pour prévenir les dommages aux propriétés et aux arbres. Ça vibre beaucoup avec les travaux et les véhicules lourds.

Réponse du requérant : *Plusieurs immeubles ne sont plus en bon état, et la démolition est appropriée. Il a bien traité les locataires de 4 des 6 immeubles. Il ne peut répondre des actions de certains anciens propriétaires ; mais il a trouvé en entente avec une locataire qui se sentait lésée.*

Le sol n'est pas très bon dans le secteur. On fait affaire avec de grandes entreprises spécialisées qui ont de bonnes pratiques. Ce sera probablement une base de béton plutôt que du pieutage. Pour les arbres, selon la situation, il y aura un plan de protection du système racinaire pour protéger les arbres existants des terrains voisins. M. Villeneuve a soulevé l'enjeu de l'éclairage sur les balcons et des Airbnb ; on va agir sur ces points. On sera voisin, on veut bien s'entendre.

- 8. Résidente de la 22^e Rue :** Est-ce qu'il aurait été possible de développer en conservant les immeubles en bon état existant?

Réponse du requérant : *Ce n'était pas envisageable.*

- 9. Résidente de l'avenue du Mont-Thabor :** Elle est déçue du processus de consultation. Il aurait fallu consulter en amont, avant la réalisation des plans d'un paquebot. Elle travaille dans une entreprise qui offre un programme d'accompagnement des riverains et elle suggère au requérant d'avoir un tel programme. Elle donne en exemple la conservation des arbres et d'un écran visuel ; la construction en plusieurs blocs au lieu d'un seul.

Réponse du requérant : *C'est un défi de balancer les enjeux du stationnement et la conservation des arbres. Segmenter le projet, c'est faire une croix sur le stationnement souterrain ou empêcher la réalisation d'un projet viable.*

- 10. Résident de l'avenue du Mont-Thabor :** Est-ce que vous vous engagez à planter les arbres de remplacement les plus grands possibles?

Réponse du requérant : *Selon le règlement, la taille minimale des arbres de remplacement est ridicule ; on s'engage à planter des arbres de bonnes tailles, mais on ne peut pas affirmer que ce sont les plus gros possibles. Il invite les voisins à le contacter à ce sujet.*

- 11. Résident de l'avenue du Mont-Thabor :** Le problème initial est la hauteur du bâtiment, pourquoi pas 3 ou 4 étages. Il a vu s'élever les autres projets de condos dans le secteur. Il est déçu des locaux commerciaux vacants des immeubles à condo du secteur (anciennement des brasseries).

Réponse du requérant : *Ce n'est pas le requérant qui détermine la hauteur maximale. C'est un bon site, on est face à l'hôpital et à quelques pas du futur tramway. Il faut aussi que le projet soit rentable pour se concrétiser, il donne en*

*exemple le site au coin Canardière et Henri-Bourassa. **Réponse de la Ville** : Les six étages correspondent au gabarit maître de la Vision après un grand nombre de consultations.*

- 12. Citoyenne** : Elle propose aussi un projet de quatre étages et d'y aller de façon graduelle avec les hauteurs à l'ensemble du quartier. Elle se demande si le projet répond aux objectifs du projet de loi 31 avec des logements en proposant surtout des studios et de petits logements très chers. On voudrait plus de logements abordables.
Réponse de la Ville : *On a besoin de petits logements, ainsi que de très grands logements. Les deux extrémités sont recherchées.*
- 13. Citoyenne** : On a l'impression qu'il y a une incompréhension de la Vision ou un échec avec l'arrimage. Elle trouve qu'on a parlé beaucoup dans la présentation du stationnement souterrain, mais peu du transport en commun et de la mobilité active.
Réponse de la Ville : *La carte des axes en transport en commun est la seconde diapositive du requérant. On a pu passer rapidement.*
- 14. Citoyenne** : Les démolitions sont prévues quand?
Réponse de la Ville : *Il faut des permis avant de pouvoir commencer.*
- 15. Représentante de la table citoyenne Littoral Est** : Elle est déçue que la Ville de Québec utilise le projet de loi 31 pour faire des projets qui ne sont pas du logement social. Ajouter des logements au prix du marché n'aide pas l'accessibilité au logement ; ça augmente plutôt le prix du loyer moyen et ça amplifie la crise.
Réponse de la Ville : *Sur les 18 projets faisant appel au projet de loi 31, il y en a certains qui sont pour du logement social. Certains autres ont des loyers abordables, dont 15% pour le présent projet. La Ville de Québec a d'autres leviers pour le logement social, notamment l'article 74,4 de la charte pour autoriser des projets.*
- 16. Résident de l'avenue de l'Émérillon** : Il a participé à presque toutes les activités de la Vision d'aménagement des quartiers de la Canardière. Il n'avait pas remarqué que la version finale propose 6 étages sur Henri-Bourassa ; la version préliminaire proposait plutôt 5 étages. Donc même les participants assidus ne sont pas bien informés sur la vision finale. Il donne aussi l'exemple du comité de voisinage de l'hôpital avec la construction.
- 17. Résident du boulevard Henri-Bourassa** : Il reconnaît que les plans et illustrations sont beaux, mais il se demande s'ils vont changer avec le temps comme pour l'hôpital. Son immeuble a été affecté par les travaux et ni l'hôpital ni la Ville ne sont à l'écoute. Il demande à la Ville de réparer les nids de poule d'Henri-Bourassa. Chaque matin un camion de AIM surchargé le réveille à 5 heure du matin. Allez-vous laisser le boulevard comme ça pour deux ans.

Réponse du requérant : L'hôpital n'est pas le même type de projet ni le même type de réalisation. Ce que vous voyez, c'est ce qui sera aux permis et ce qui sera construit. **Réponse de la Ville :** La rue sera réparée au courant de l'été.

18. Citoyenne : Elle demande si le conseil de quartier va donner son avis. À quel moment est-ce que le rapport sera disponible?

Réponse de la Ville : Comme il s'agit d'un projet en lien avec le projet de loi 31, l'opinion du conseil de quartier n'est pas demandée par le conseil municipal. Il n'y aura donc pas de vote. Le rapport de consultation s'adresse aux élus municipaux pour qu'ils se prononcent sur le projet; le rapport sera ensuite disponible au lendemain du conseil de ville.

19. Citoyen : Un citoyen s'étonne que le projet puisse être modifié au conseil municipal de juillet alors que le requérant a déjà préparé ses plans.

Réponse de la Ville : Les critères seront déterminés en juillet. Le requérant aura un an pour obtenir un permis conforme à la résolution et commencer le chantier.

20. Citoyenne : Il est trop tard, une vraie consultation aurait dû se faire en amont pour influencer le projet. La Ville devrait revoir ses pratiques pour accorder une réelle influence.

Réponse de la Ville : Ce n'est pas une consultation en amont, c'est une consultation sur les critères de réalisation. Les élus pourront les accepter, les modifier, ou les refuser.

Nombre d'interventions

20 interventions

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

25 juin 2025

Réalisé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Projet résidentiel au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa

Autorisation d'un projet immobilier sur les lots numéros 1 316 571, 6 467 992, 1 316 575, 1 316 577, 1 316 578 et 1 316 579 du cadastre du Québec (1875 à 2005 boulevard Henri-Bourassa, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet) - Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31)

Activité de participation publique

Consultation écrite

Période)

17 au 19 juin 2025 (inclusivement)

Lieu

Formulaire en ligne

Activité réalisée à la demande du :

Conseil municipal

Projet

Secteur concerné

Lots numéros 1 316 571, 6 467 992, 1 316 575, 1 316 577, 1 316 578 et 1 316 579 du cadastre du Québec, correspondant au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa dans le quartier de Maizerets, arrondissement de La Cité-Limoilou

Description du projet et principales modifications

Le développement envisagé au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa consisterait en un immeuble résidentiel d'environ 150 logements. L'immeuble aurait 5 étages du côté ouest et 6 étages du côté est. Les espaces de stationnement et de rangement pour les vélos seraient souterrains. L'immeuble remplacerait 6 bâtiments (15 logements).

La concrétisation du projet permettrait de contribuer à l'atteinte des objectifs du plan d'action de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec. Il s'inscrit également dans la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière.

Autorisation d'un projet d'habitation :

Afin d'autoriser la construction de ce projet résidentiel, le conseil municipal prévoit utiliser son pouvoir d'autoriser un projet d'habitation, comme le prévoit la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Loi 31).

Ce règlement ne comporte pas de disposition susceptible d'approbation référendaire.

Documentation disponible sur le site Internet de la Ville de Québec

www.ville.quebec.qc.ca/citoyens/participation-citoyenne/activites/fiche.aspx?IdProjet=927

Participation

Membre du conseil municipal :

Marie-Pierre Boucher, membre du comité exécutif responsable de l'habitation

Claude Villeneuve, conseiller du district de Maizerets-Lairet

Personne-ressource de la Ville:

Michel Hubert, conseiller en urbanisme, Division de la gestion territoriale

Sonia Tremblay, conseillère en urbanisme, Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement

Coordination de la consultation :

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Participation sur la page web du projet

21 personnes différentes ont apporté des commentaires ou déposés des mémoires.

Questions et commentaires du public

- 1. Citoyenne de la 18^e Rue :** Le projet me semble plutôt bien ficelé en général. Cependant, je regrette le manque de stationnements. Pour le vivre dans notre édifice, c'est très insuffisant d'avoir 1 stationnement par logement et AUCUN stationnement pour les visiteurs !!! Les rues avoisinantes sont très encombrées avec toutes les personnes qui viennent à l'hôpital. Autre point : beaucoup de studios et 3 1/2 ... pas certaine que ce soit ce qui est le plus recherché.
- 2. Citoyen de l'avenue du Mont-Thabor :** Suite à la présentation d'hier au Conseil du Quartier, le projet de 6 étages sur Henri Bourassa et 5 étages côté Mont-Thabor est vraiment trop haut pour les maisons sur Mont-Thabor voisin au projet, car la luminosité sera grandement diminuée pour eux. 4 étages seraient souhaités. La circulation d'auto sortant du stationnement sur Henri Bourassa sera en direction sud, mais rien n'est prévu de comment aller au nord sur Henri Bourassa sans passer par la rue Mont-Thabor.
- 3. Citoyen de l'avenue du Mont-Thabor :** Bonjour, Étant résidant de l'Ave. du Mont-Thabor, je suis contre le projet tel que présenté. Je ne suis pas contre la densification, au contraire, mais je trouve le nombre de 6 étages est exagéré par rapport au bâtiment actuel et ceux de l'Ave du Mont-Thabor. L'idée de faire 1 projet

sur plusieurs lots qui limite la durée de construction est une bonne idée en soi par contre! Si le projet avait une limite de 4 étages comme le zonage actuel, je serais en faveur de celui-ci. Merci d'écouter et de respecter les résidents de votre ville.

- 4. Citoyen du boulevard Henri-Bourassa :** Je voudrais juste féliciter la ville de Québec et le promoteur pour ce projet bien pensé, qui s'intègre bien dans l'environnement du secteur, et qui vient répondre au besoin criant de manque de logement dans notre ville. Merci beaucoup!

- 5. Citoyen de l'avenue du Mont-Thabor :** Suite à la séance du 16 juin 2025 concernant le projet de construction d'un bâtiment de 6 étages sur le boulevard Henri-Bourassa, je trouve cela très dommage que la ville de Québec puisse permettre la construction d'une immense bâtisse derrière des maisons résidentielles. Je comprends parfaitement qu'il est nécessaire d'avoir davantage de logements, car il y a un besoin pour cela. Cependant, un immeuble de 4 étages aurait été un bon compromis. La hauteur de 6 étages aura pour effet de diminuer les périodes d'ensoleillement sans compter l'intimité que nous n'aurons plus dans notre cour. Malgré que le prometteur promet que les matériaux choisis préviendront la création d'un îlot de chaleur, il nous est permis d'en douter, un mur de cette ampleur aura pour effet de cloisonner le secteur. La disparition d'arbres matures enlèvera de l'intimité et le cachet verdoyant qui avaient été conservés jusqu'à maintenant dans le secteur. De nouveaux arbres seront plantés, mais la croissance de ces derniers s'échelonnera sur plusieurs années. Je comprends que le promoteur répond aux nouveaux assouplissements du gouvernement permettant d'avoir ce genre d'immeuble, mais il en revient aussi de la responsabilité de la ville de Québec de pouvoir mettre des restrictions sur les projets proposés. Je souhaite fortement que la ville puisse limiter la hauteur de l'énorme bâtiment sur le boulevard Henri-Bourassa afin qu'il y ait un respect des citoyens sur l'avenue du Mont-Thabor. La partie ciblée pour ce projet soit entre la 18^e et la 22^e rue n'est pas appropriée. Les bâtiments de 6 étages seraient plus adéquats à des endroits où il y a le même genre d'immeuble. Une grande partie d'Henri-Bourassa dans notre secteur est laissé vacant avec des bâtiments abandonnés. La circulation déjà très dense dans la rue du Mont-Thabor et de l'Émérillon amenée par la venue de la nouvelle clinique sera encore amplifiée par ce complexe immobilier. Nos rues sont devenues des stationnements. La quiétude et la tranquillité que nous avons dans est perturbée depuis plusieurs années par le chantier de l'hôpital. L'ajout de 150 unités de logement qui représentera au final plus de 300 nouvelles personnes ajoutant à cela leurs visiteurs ne viendra qu'amplifier le manque de tranquillité et la sécurité de notre quartier paisible et familial. La circulation importante, les voitures encore plus nombreuses qui circuleront dans les rues avoisinantes mèneront à la perte de la vocation familiale et le cachet pittoresque de notre quartier. Je souhaite que nos élus municipaux mettront tout en œuvre pour que ce projet puisse être fait dans le respect des citoyens de la rue du Mont-Thabor.

6. Citoyenne de l'avenue du Mont-Thabor :

1. Il est déplorable que la ville planifie ce projet depuis 3 ans et avise officiellement les citoyens directement concernés uniquement un mois avant la consultation publique! L'acceptabilité sociale du projet auprès des résidents du secteur doit être considérée bien avant dans le processus.
2. Nous demandons le respect du zonage et de réduire le nombre d'étages du projet afin d'assurer l'harmonisation avec les maisons du quartier.
3. Nous demandons de préserver les grands arbres matures qui contribuent aux îlots de fraîcheur dans le quartier et avec l'ensemble du patrimoine des maisons aux alentours.
4. On demande de modifier la réglementation afin de réduire le trafic sur la rue Mont-Thabor, énormément affecté par l'ouverture de la clinique Synase et qui le sera encore avec l'ouverture prochaine du Nouveau Complexe Hospitalier (NCH). Proposition: réduire le temps de stationnement à 30 min (la semaine) ou réserver le stationnement aux détenteurs de vignette et surtout la création d'une rue à sens unique (sud-est) afin de réduire l'achalandage sur la rue mont Thabor.

- 7. Citoyen de l'avenue du Mont-Thabor :** À qui de droit, en tant que citoyen directement concerné par ce projet, je suis en désaccord avec la façon dont la Ville l'a géré et avec le projet lui-même. La façon dont la loi a été utilisée pour contourner le processus référendaire, bien que légal, a donné l'impression que la Ville allait faire ce qu'elle voulait et que nous, les citoyens, n'avions rien à dire. De plus, il semble qu'ils n'aient absolument pas tenu compte de la nature des bâtiments adjacents lorsqu'ils ont décidé que tout le long de l'avenue Henri-Bourassa aurait six étages. Dans notre cas, la construction d'un bâtiment de cette taille à côté de petites maisons unifamiliales constitue un urbanisme très bizarre. En ce qui concerne les effets directs du projet sur notre propriété (2070, avenue du Mont-Thabor), nos préoccupations se résument à trois éléments : l'intimité, la lumière du soleil et la circulation. L'intimité, car nous allons maintenant avoir notre tranche de 150 condos donnant sur notre cour arrière. Que faire ? Premièrement, tout, et je dis bien TOUT, doit être fait pour préserver les magnifiques arbres matures lors du chantier. Deuxièmement, je demande que la ville oblige le constructeur à planter les plus grands arbres disponibles et planter des grands arbres sur notre propriété pour aider à répondre à nos préoccupations en matière d'intimité et d'îlots de fraîcheur. Deuxième élément: l'ensoleillement. Lors de la présentation, l'entrepreneur a présenté une diapositive extrêmement trompeuse, affirmant que l'ensoleillement ne changerait pas, car, sur sa diapositive, la lumière était identique après la construction. Bien sûr, l'échantillon a été prélevé en fin d'après-midi, lorsque le soleil est au sud-ouest et que l'ombre du nouveau bâtiment se trouve donc sur son côté nord-est. Le matin, ce sera exactement l'inverse, bien sûr. L'ombre tombera directement sur nos jardins. À vrai dire, cette diapositive était insultante et extrêmement trompeuse. Que faire ? La hauteur du bâtiment peut être réduite à quatre étages, ce qui est beaucoup plus raisonnable, comme l'exige le zonage

actuel. Sinon, nous ne reverrons plus jamais le soleil du matin. Et enfin, troisième point : la circulation. Notre rue est déjà extrêmement fréquentée pour une rue résidentielle. Des gens vont et viennent constamment de la Clinique Synase, soit pour s'y garer, soit, mieux encore, pour faire demi-tour et se garer dans la rue. Des gens pressés coupent pour éviter les feux sur Henri-Bourassa. Bientôt, la circulation sera bien plus dense une fois l'hôpital terminé. De plus, ce nouveau projet va engendrer de la circulation. Où iront les gens qui ne voudront pas attendre pour faire demi-tour sur Henri-Bourassa ? Ils tourneront à droite, puis encore à droite, et foncent vers la rue Mont Thabor. N'oubliez pas que tout cela se passe dans une rue avec un parc où les enfants viennent jouer depuis toutes les rues avoisinantes. Que faire ? Pourquoi ne pas rendre le Mont-Thabor à sens unique, en direction sud-est ? Cela empêcherait les gens de couper vers le nord et rendrait la rue plus sûre pour les habitants, car ils n'auraient à faire attention qu'à la circulation venant d'un seul sens à la fois. Je m'excuse pour la longueur de ce texte, mais j'y suis très attaché et je crois que ce projet peut fonctionner pour tout le monde si certains problèmes sont résolus.

- 8. Citoyenne de l'avenue du Mont-Thabor :** En premier lieu je suis demeurée avec un goût amer de la soirée du 16 juin. Je n'ai pas eu l'impression qu'il s'agissait d'une consultation citoyenne, mais plutôt de la présentation d'un projet sur lequel les citoyens directement impactés par cette immense construction n'avaient pas droit de regard. J'habite sur la rue du Mont-Thabor depuis 8 ans et ce que j'apprécie de ce secteur c'est le côté convivial, chaleureux et rempli de verdure, que je retrouvais en banlieue. Le voisinage est agréable et l'esprit de communauté est omniprésent. Par contre, depuis l'arrivée de la nouvelle clinique l'augmentation de la circulation et le nombre de voitures stationnées devant nos maisons causent un irritant majeur. Je ne peux concevoir malgré votre vision et celle du promoteur que la venue de plus de 350 personnes qui habiteront le nouveau complexe ainsi que leurs invités n'augmenteront pas encore la densité du trafic dans la rue Mont-Thabor et de L'Émerillon. Dans le secteur visé entre la 18^e et la 22^e rue sur Henri-Bourassa, il y a déjà un retranchement de voies en lien avec la construction de l'Hôpital. Les ambulances circulent à cet endroit et le secteur est très achalandé. Les gens utiliseront inévitablement notre rue comme voie de contournement afin d'accéder au secteur nord d'Henri Bourassa. J'ai l'impression qu'aucun plan de match précis afin de contrer l'effet de la circulation n'a été réfléchi par la ville. Bien que je comprenne que l'ajout d'unités de logements soit nécessaire, l'ampleur du projet est trop grosse pour notre secteur. Un maximum de 4 étages pourrait être acceptable et pourrait amoindrir l'impact négatif sur les résidents de Mont-Thabor. Le côté intrusif d'un tel bâtiment diminuera l'intimité et la luminosité, dans nos cours et à l'intérieur de nos maisons. Le mur qui s'élèvera derrière nos maisons ainsi que les arbres qui seront perdus créera un îlot de chaleur et un effet étouffant. Même si le promoteur a prévu 5 étages derrière le bâtiment ainsi que des matériaux qui sembleraient selon lui minimiser l'impact sur nous, je suis sceptique. Si le projet n'est pas officiellement approuvé tel que mentionné hier, je crois que les élus

devraient modifier le projet et réduire le nombre d'étages à 4 ce serait un compromis acceptable pour les résidents. Ce serait une façon de démontrer du respect et de l'écoute envers vos citoyens. Finalement si nous perdons la bataille contre ce mégaprojet et que nos demandes et inquiétudes ne sont pas écoutées j'espère que la ville saura être plus respectueuse envers la population si jamais un tel projet doit être construit dans un autre secteur.

- 9. Citoyen de l'avenue du Mont-Thabor :** Ma demande (voir plus de détails ci-bas, après l'exposé) : que la Ville exige du promoteur la plantation d'arbres de gros calibre, à distance rapprochée (max. 2 m) le long de lignes de lot contiguës aux lots de l'avenue du Mont-Thabor, de manière à créer un écran végétal dense et en hauteur. Je suis un voisin immédiat du projet, sur l'avenue du Mont-Thabor. Je ne m'oppose pas à un projet de densification sur le site visé, j'en comprends la nécessité et je m'y attendais depuis plusieurs années. Cependant, je m'attendais aussi à ce que la Ville de Québec utilise de meilleurs contrôles pour assurer une transition harmonieuse entre les résidences de l'avenue du Mont-Thabor et le projet de densification. La Vision des quartiers de la Canardière reconnaît d'ailleurs l'intérêt de nos maisons, rares maisons unifamiliales à proximité du centre-ville. Le projet proposé, un immeuble de 6 étages adossé à des maisons de 1 étage et demie, constitue sans contredit une fracture d'échelle. Le zonage en place, à 4 étages, permet une transition plus adéquate. Ceci dit, j'apprécie la qualité du projet présenté, malgré la hauteur trop élevée. La Ville utilise un superpouvoir pour autoriser ce projet. Elle doit donc exiger du promoteur de "super" mesures d'atténuation. « Avec de grands pouvoirs viennent de grandes responsabilités. » D'ailleurs, la Loi 31 permet justement aux municipalités d'imposer des conditions de réalisation aux projets. Je demande donc que la Ville exige dans sa résolution la plantation d'une quantité importante d'arbres le long des lignes de lot contiguës aux lots de l'avenue du Mont-Thabor. Ces arbres devront être du calibre le plus élevé possible lors de la plantation, plantée à une distance rapprochée les uns des autres (ex. max 2 m), composés à la fois d'arbres à feuillage persistant comme le cèdre et de feuillus comme le tilleul. Ces deux essences poussent rapidement. La ville a à son emploi des experts comme des architectes paysagistes qui peuvent déterminer les exigences à imposer au promoteur (essence, distance, calibre) pour assurer la création d'un écran végétal dense et qui prendra de la hauteur rapidement. Un plan préparé par un architecte paysagiste et répondant aux exigences de la ville devra être déposé. Nous aurions là une réelle mesure innovante pour favoriser l'acceptabilité sociale de la densification. Cela ne doit pas reposer sur la bonne foi du promoteur, mais doit être une exigence qui sera contrôlée par la ville. Elle en a les capacités. Les résidents de l'avenue du Mont-Thabor ont la chance d'avoir des cours arrière vertes, avec de nombreux arbres. Les futurs résidents du projet bénéficieront de la vue sur nos cours et nos arbres, contribuant à l'attrait des unités et probablement à un loyer plus élevé au bénéfice du propriétaire. Il serait souhaitable que nous ayons certains gains en échange. Finalement, j'apprécierais

que le promoteur prenne le temps de venir rencontrer chacun des voisins, pour discuter dans le détail des aménagements paysagers vis-à-vis leur terrain.

10. Citoyenne du boulevard Henri-Bourassa : À la suite de ma participation à la consultation publique de ce lundi 16 juin concernant le projet résidentiel situé au 1875-2005 boulevard Henri-Bourassa, je souhaite apporter un éclairage sur les personnes qui doivent quitter leur logement pour permettre la réalisation du projet en question. Je suis une résidente locataire dans un immeuble à logements qui sera détruit pour permettre la réalisation du projet de M. Alexandre Trudel. En mars dernier, mon conjoint (qui habite également un logement sur Henri-Bourassa touché par le projet) et moi avons contacté la Ville et le parti de l'opposition pour faire part de notre situation. Dans le formulaire utilisé, notre adresse ainsi que le nom du promoteur, M. Alexandre Trudel ont été indiqués. Nous avons également mentionné ces informations lors de notre présentation au conseil d'arrondissement le 24 mars dernier. Lors de cette réunion, les élus présents ont déclaré ne pas connaître M. Trudel ni même mentionné connaître le projet en question. De plus, après le conseil, j'ai reçu une réponse de l'assistante-greffière où jamais il n'a été indiqué que la Ville connaissait ce projet. Pourtant, lors de la consultation publique du 16 juin, il a été affirmé que "le projet a été planifié de concert avec les différentes divisions de la Ville de Québec pendant plus de trois ans" (extrait de la présentation de M. Trudel). Ce décalage est d'autant plus inquiétant qu'il laisse penser à un manque flagrant de transparence de la part des acteurs impliqués, y compris la Ville, ses élus, et les intervenants ayant participé à la démarche. Apprendre ces informations de cette manière est non seulement déconcertant, mais également inacceptable. Il aurait été évident que des efforts plus importants de communication et de soutien auraient pu être déployés pour nous accompagner dans cette épreuve. M. Trudel a raison de souligner que nous n'avons pas été évincés, que cela résulte d'un non-renouvellement de bail. Néanmoins, c'est sous la pression que nous avons été contraints de quitter nos logements, en vitesse, dans un contexte marqué par la crise du logement, la précarité économique et la hausse des loyers. La réalité est que nous avons subi une perte bien plus importante que ce que l'on veut bien reconnaître. Pourquoi la Ville ne prévoit-elle pas de programmes d'aide pour les locataires confrontés à de telles situations ? Nous avons dû nous reloger dans un contexte particulièrement complexe, et il est extrêmement difficile d'accepter que la Ville, tout en profitant financièrement de la densification du secteur avec 148 nouveaux logements, ne fasse pas davantage pour soutenir ceux qui sont touchés par ces transformations. Si j'ai bien compris, 15 loyers sont concernés par ce projet. Qu'auraient pu représenter pour nous une intervention de la Ville en contrepartie de l'argent que ces nouveaux logements rapporteront ? Je peux concevoir que nous soyons le prix à payer pour la densification, mais il est incompréhensible que la Ville ne nous ait offert aucun soutien et qu'elle tente de se déresponsabiliser en déléguant toute responsabilité au promoteur, aux locataires, voire au Tribunal administratif du logement. Il est temps que la Ville assume ses responsabilités en intégrant davantage la dimension

humaine dans ses démarches, plutôt que de laisser ces situations s'aggraver sans aucune intervention. Nous méritons une considération et un respect sincère dans ces processus de transformation urbaine.

11. Citoyen de l'avenue du Mont-Thabor : Je souhaite transmettre mes commentaires à la suite de la séance publique du 16 juin 2025 portant sur le projet résidentiel prévu au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa, à laquelle j'ai assisté avec plusieurs de mes voisins. Une démarche peu participative d'entrée de jeu, je tiens à souligner que cette rencontre s'est apparentée davantage à une séance d'information descendante qu'à une véritable consultation citoyenne. Nous avons été plusieurs à quitter la rencontre avec un sentiment de frustration, peu convaincus que nos préoccupations seraient prises en compte. Un projet d'envergure qui soulève des inquiétudes légitimes, je suis personnellement favorable à une densification bien planifiée, respectueuse du milieu, et orientée vers l'amélioration de l'offre de logement — particulièrement dans le contexte actuel de crise. Cela dit, la manière dont ce projet est conçu et implanté soulève plusieurs inquiétudes importantes.

Voici les principaux points : Destruction de logements existants, Ce projet prévoit la démolition de six bâtiments résidentiels, totalisant 15 logements. Cela signifie qu'on remplacera des logements existants — vraisemblablement abordables — par des unités neuves, dont la vocation sociale ou abordable n'a pas été précisée. On peut donc craindre un effet de gentrification.

Coupe du couvert arboré existant Le promoteur promet un mur végétalisé pour protéger l'intimité des riverains, mais il devra d'abord abattre plusieurs arbres matures afin de creuser les stationnements souterrains. Même si des plantations sont prévues, ces arbres ne compenseront pas à court ou moyen terme la perte écologique et visuelle que représente la coupe d'arbres matures. Hausse du trafic automobile

Le projet risque d'augmenter significativement la circulation locale, dans un secteur déjà congestionné. Si la Ville dispose effectivement d'un plan de mobilité cohérent, notamment avec l'arrivée du tramway, il faut reconnaître que ce tramway ne sera pas en service avant plusieurs années. D'ici là, les nouveaux résidents devront s'appuyer principalement sur la voiture, accentuant les pressions existantes.

Nuisances liées au chantier Le chantier est prévu pour durer environ 18 mois, ce qui représente une période longue et perturbatrice pour les riverains. Il est crucial de souligner que le secteur subit déjà les nuisances majeures causées par la construction de l'hôpital, ainsi qu'à un historique de construction assez important dans les 10 dernières années. Ce nouveau projet ajouterait un fardeau de plus, sans mesures d'atténuation claires. Absence de considération pour d'autres terrains disponibles Le promoteur semble avoir choisi un site où se trouvent déjà des logements et des arbres, alors que plusieurs terrains vacants ou sous-utilisés existent à proximité, et auraient pu accueillir une construction d'envergure sans perte nette de logements ni atteinte à la canopée.

Recommandations En conséquence, je recommande ce qui suit : 1- Réviser le

projet pour réduire la hauteur et la densité, mieux l'intégrer au milieu environnant, et en atténuer les impacts immédiats. 2- Mettre en œuvre un plan de gestion des nuisances de chantier, particulièrement important vu le contexte du secteur. 3- Prévoir des mesures fortes de compensation écologique, et une réelle stratégie de verdissement à court terme. 4- Inclure des engagements clairs pour la mixité sociale et l'abordabilité des logements construits. 5- Et surtout, ouvrir un véritable dialogue citoyen, qui permet non seulement d'entendre les préoccupations des citoyens, mais aussi d'y répondre avec transparence.

12. Citoyen de la 18^e Rue : *The residents on and around Avenue Mont-Thabor have had enough construction for a lifetime, and it feels like this project was rammed through without consulting them. Give them a break for a while and reduce the project, or put it on pause.*

13. Citoyenne de l'avenue du Mont-Thabor : Je suis contre ce projet tel qu'il est. Le projet est beaucoup trop haut et gros par rapport aux maisons sur Mont-Thabor. Le zonage devrait être respecté, avec 4 étages, et 8 logements par édifice, au maximum. En faisant cela, le nombre de logements triple et il y a quand même une densification. Vous n'êtes pas obligés de suivre obligatoirement le souhait d'augmenter le nombre d'étages à 6 partout sur le boulevard Henri-Bourassa. Vous pouvez moduler selon les bâtiments existants et l'environnement. Aux endroits où il y a des blocs de 3 ou 4 étages, vous pouvez mettre un 6 étages. Les résidents existants sur Mont-Thabor vont perdre toute intimité de leurs terrains, avec un mur de balcon et de gens qui pourront les regarder en tout temps. De plus, l'écran végétal qui existe en ce moment va disparaître pour permettre la construction. Ce quadrilatère est le plus vert du quartier, et vous allez le détruire. Tous les arbres matures de ces terrains devraient être préservés. C'est hypocrite de dire que par la suite le promoteur va planter des plantes et des arbres très jeunes, alors que vous permettez de couper des arbres qui ont au moins 50 ans. De plus, vous allez couper l'ensoleillement l'avant-midi aux résidents et aux végétaux. Comment est-ce que les gens pourront se faire des potagers qui ont de l'allure maintenant? Et cela peut aussi affecter les arbres et les autres végétaux sur le terrain des gens. Le nombre de logements va amener une très importante augmentation de la circulation sur Mont-Thabor, car pour aller au nord, il est plus facile de passer par là. La clinique Sinaze et l'hôpital amènent déjà un flot important de voitures en transit. Les maisons des résidents actuels qui sont collés sur le projet vont perdre de la valeur sur le marché: qui veut d'une maison sans intimité, sans lumière et collée sur un mur de 6 étages d'appartements? Une maison est bien souvent le seul gros investissement que fait un couple dans sa vie et s'en sert comme fonds de pension. Qui va les compenser pour cette perte de valeurs et de revenus? Votre manière de faire en ce moment vous fait perdre la confiance des citoyens: mettre les gens devant le fait accompli, ne pas faire de référendum, cacher les informations et les rendre publiques seulement le jour de la séance d'information, faire une

consultation écrite écourtée.... tout cela enlève la parole aux citoyens et vous les muselez complètement. C'est une mascarade.

14. Citoyenne de Charlesbourg : Bonjour, J'habitais Limoilou depuis 12 ans, j'ai malheureusement dû déménager de quartier en mai, car les habitations sont rares pour les familles à Limoilou, ou hors de prix. Un tel projet tel que présenté n'amène pas d'option intéressante et ne permet pas aux familles de rester dans le quartier, ce qui répondrait à un réel besoin. Les maisons ou les 5 et demi sont malheureusement trop rares dans le coin, ou hors de prix. Un projet qui s'adresse davantage aux familles serait bénéfique surtout avec la crise du logement actuelle.

15. Citoyen de l'avenue du Mont-Thabor : Je trouve que le projet est trop gros et va augmenter considérablement la circulation dans une rue résidentielle et bondée d'enfants.

16. Citoyenne de l'avenue de La Ronde : Je suis tout à fait contre ce projet, dont je n'ai entendu parler que tout récemment. Je ne vois pas comment un tel projet pourra s'intégrer dans un quartier constitué de maisons unifamiliales patrimoniales. Les nouvelles constructions ne devraient pas dépasser trois étages. N'y aurait-il pas moyen de construire quelque chose de beaucoup moins invasif et de plus respectueux du quartier.

Documents déposés dans le cadre de la consultation écrite

- **Lettre au maire Marchand et flyer « Think big, stie! » Jumeler densification, patrimoine et respect des citoyens adjacents** par Éloïse Paquette et François-Léonard Gilbert, appuyé par une quarantaine de résidents de l'avenue du Mont-Thabor (1)
- **Mémoire d'un citoyen de l'avenue du Mont-Thabor (2)**
- **Mémoire d'une résidente de l'avenue du Mont-Thabor (3)**
- **Mémoire de François-Léonard Gilbert de l'avenue du Mont-Thabor (4)**
- **Mémoire de Mathieu St-Onge de l'avenue du Mont-Thabor (5)**
- **Mémoire de Jean-Philippe Jobin de l'avenue du Mont-Thabor (6)**
- **Mémoire du Comité logement de la Table citoyenne Littoral Est (7)**
- **Mémoire de Geneviève Gourde de l'avenue du Mont-Thabor (8)**
(Les 8 documents sont disponibles à la suite du rapport)

Prochaines étapes

Transmettre ce rapport à la Division de la gestion territoriale, au Service de la planification de l'aménagement et de l'environnement, à la Direction de l'Arrondissement de La Cité-Limoilou et au conseil municipal.

Réalisation du rapport

Date

25 juin 2025

Rédigé par

Daniel Leclerc, conseiller en consultations publiques, Service des relations citoyennes et des communications

Québec, le 25 mai 2025

M. Bruno Marchand
2 rue des Jardins
Québec
G1R 4S9

Objet : Plaidoyer pour un projet de densification à taille humaine sur le boulevard Henri-Bourassa.

M. Marchand,

Cette semaine, mon conjoint et moi, ainsi que mes voisin.e.s, qui habitons l'avenue du Mont-Thabor, avons appris l'existence d'un projet imminent de densification sur le boulevard Henri-Bourassa. Vous n'êtes pas sans savoir que ce projet, qui remplacera 6 maisons (du 1875 au 2005 Henri-Bourassa), sera un seul et unique bloc de 6 étages, qui comptera 156 logements.

Moi et mon conjoint habitons sur l'avenue du Mont-Thabor en 2010. Depuis ce temps, il n'y a que des constructions et des travaux tout autour :

- 2010-2011-2012 : changement de plusieurs entrées d'eau tout au long de l'année
- 2012 -2013: démolition du couvent des Soeurs servantes du Très-Saint-Sacrement
- 2013 : Constructions des phases 1 et 2 des condos Espace vie Le 18 sur l'avenue du Mont-Thabor et l'avenue de L'Émérillon
- 2014 : Constructions de la phase 3 des condos Espace vie Le 18 sur l'avenue du Mont-Thabor et au coin de la 18e rue
- 2015 : Réfection du boulevard henri-Bourassa et enfouissement des lignes à haute tension
- 2016 : aménagement du parc du Mont-Thabor
- 2017-2018 : construction du complexe Synase sur l'avenue du Mont-Thabor et au coin de la 18e rue
- 2018 : Début de la construction du nouveau complexe hospitalier du CHU de Québec sur le boulevard Henri-Bourassa.
- 2018-2019-2020 : Réparations dans l'avenue du Mont-Thabor (rue, changement d'entrées d'eau, borne fontaine, etc).
- 2020 : construction de la phase 4 des condos-locatifs Espace vie Le 18 sur l'avenue du Mont-Thabor et l'avenue de L'Émérillon
- 2020 -2021: Construction des Habitations Marie-Clarisse sur la 18e rue (106 logements)
- 2020-2021 : Démolition de la maison existante au 1865 Henri-Bourassa et construction d'un bloc de 8 logements.
- 2021 : construction d'un bloc de 8 logements sur la 22e rue (entre l'avenue du Mont-Thabor et le boulevard Henri-Bourassa)
- 2024-2025 : réfection du pont du CN au dessus de la 18e rue
- 2025 : le nouveau complexe hospitalier du CHU de Québec sur le boulevard Henri-Bourassa est toujours en construction. L'extérieur n'est pas encore terminé.

Je peux également vous nommer au moins 7 autres projets de constructions qui ont eu lieu au cours des dernières années, qui sont juste un peu plus loin que ceux mentionnés.

Tous ces chantiers nous amènent les nuisances suivantes :

- Camionnage : non respect de l'interdiction de camionnage. Nous devons constamment nous plaindre aux différents chantiers en cours pour que la réglementation soit respectée. Une fois, nous avons compté 300 bétonneuses en une seule journée, pour le chantier de l'hôpital!
- Détournement de la circulation : le boulevard Henri-Bourassa, ainsi que la 18e rue, sont régulièrement détournées par l'avenue du Mont-Thabor. Je ne vous dit pas le trafic!
- Vibrations : qu'elles proviennent du creusage, du pieutage ou des camions. La terre du quartier est de la glaise et les vibrations se transmettent très bien. Ceci a déjà causé des dommages à plusieurs maisons du voisinage : principalement des fissures dans les fondations.
- Non respect du règlement sur l'horaire des chantiers : régulièrement, nous devons nous plaindre à la ville que les contracteurs débutent avant 7h le matin. Cela est sans compter les nombreuses dérogations de soir et même de nuit, accordées par la ville, sur les heures de travail permises.
- Bruit et poussières : Ai-je besoin d'expliquer?
- De plus, la clinique Sinase est la plus grosse clinique médicale de la région. Le stationnement est minuscule et payant. La ville a donc changé le zonage pour le stationnement sur rue. Nous sommes passé d'un stationnement à mi-temps, à une rue pleine dès 7h le matin, avec des comportements souvent pas exemplaires ("hit and run", stationnement devant les entrées résidentielles, etc). Nous sommes passés d'une rue tranquille à une rue extrêmement passante en tout temps.

Avec le présent projet, qui va encore amener deux ans de constructions, les résident.e.s perdront beaucoup : intimité, tranquillité, qualité de vie, ensoleillement et même de la végétation. Notre quadrilatère est un des seuls îlot de fraîcheur de Maizerets et du Vieux Limoilou (en excluant les parcs). Tout cela fera que nos maisons vont perdre de la valeur, et que si nous voulons vendre pour nous installer ailleurs, nous serons pénalisés.

De plus, nous avons récemment appris que les façades de nos maisons sont maintenant considérées patrimoniales par la Ville. Le patrimoine est un tout : il inclut maintenant l'environnement. Comment pourrions nous garder des façades patrimoniales avec un mur de logements à l'arrière de celles-ci? Et si vous démolissez toutes les maisons de la ville pour faire des condos, comment allez-vous bâtir le patrimoine immobilier?

Lors de l'annonce de la construction des condos qui ont remplacés l'ancien couvent des Sœurs servantes du Très-Saint-Sacrement, les résident.e.s des avenues du Mont-Thabor et de L'Émérillon se sont mobilisés, car justement la ville voulait laisser un promoteur faire un "mur" de logements de 8 étages de haut. Cela à côté de petites maisons de guerre de 1 étage et demi. La ville a entendu et écouté. Elle a premièrement incorporé le lot du terrain pour l'incorporer dans le PPU de La Cité-Limoilou. Elle a demandé à ce qu'il y ait un étagement dans les immeubles (le plus haut sur la 18e rue et le plus bas à côté du parc), et puis en faisant un échange de terrain avec l'ancien parc du Mont-Thabor (coin 18e rue et Henri-Bourassa), à faire un parc entre les condos et les maisons. Il a aussi été demandé que les majestueux érables soient conservés. Les érables ont été protégés lors de la constructions et sont encore en vie. Le promoteur, la ville et les citoyens, tous ont trouvé leur compte.

En refusant de faire un référendum auprès des citoyen.ne.s et en forçant le projet sur Henri-Bourassa, vous ne respectez pas les personnes qui vivent déjà sur place. C'était le sentiment général qui prévalait chez les citoyen.ne.s à l'époque pour le projet des condos du Mont-Thabor, et c'est le même qui prévaut en ce moment. Comprenez que nous sommes pour la densification, mais de façon humaine, raisonnable et dans le respect des personnes qui habitent déjà le quartier. En changeant

continuellement le zonage de beaucoup de partie du quartier au détriment des résident.e.s, vous mettez les intérêts de non-résidents devant ceux des résident.e.s. Il y a à peine un an, le projet immobilier du 1855 Henri-Bourassa a été refusé, car celui-ci dépassait la hauteur permise par le zonage. Ce pattern démontre que les règles de zonages n'ont aucune signification pour la Ville, qu'elles sont remplaçables à volonté et que les plans d'urbanismes ne veulent rien dire. Vous dites (<https://monquartier.quebec/2025/des-nouveaux-logements-autorises-a-quebec-qui-s-elevent-de-plus-en-plus-haut/>) que certains projets ne peuvent se faire dans un quartier de bungalow. Nous ne sommes vraiment pas loin du bungalow avec nos petites maisons à toit mansardé.

En tant que résident.e.s de l'Avenue du Mont-Thabor et citoyen.ne.s de Maizerets, nous avons déjà beaucoup donné pour la densification et l'amélioration du quartier.

Nous demandons donc de :

- Respecter le zonage actuel. Ce zonage a déjà été augmenté à 13 mètres il ya quelques années à peine, en 2020. Le nombre d'étage permis a alors doublé, pour en permettre 4.
- Faire plusieurs immeubles, et non un seul.
- Que les arbres existants en marge arrière du terrain soient conservés, et qu'un écran végétal soit implanté où il n'y en a pas.
- Qu'il n'y ait pas de stationnement à l'arrière des immeubles.

M. le Maire, posez vous la question : est-ce que vous-même seriez content qu'on vous annonce un tel projet directement à côté de chez vous? Est-ce que vous voudriez résider dans notre maison, à notre place, avec un tel projet? Répondez honnêtement. Je suis sûre que la réponse est non, et que vous demanderiez les mêmes choses que nous.

En espérant un projet à échelle humaine,

Éloïse Paquette et François-Léonard Gilbert
2020 avenue du Mont-Thabor

c.c. M. Claude Villeneuve
Mme Jackie Smith
Conseil de quartier de Maizerets
Radio-Canada
TVA
Journal de Québec

«Think big, stie!»

Jumeler densification, patrimoine et respect des citoyens adjacents

Projet du 1875-2005 Henri-Bourassa

François-Léonard Gilbert, Éloïse Paquette et 41 cosignataires

1 Un quartier déjà éprouvé

- Bruits, poussières, camionnage et vibrations: maisons endommagées par la construction
- Trafic causé par le complexe Synase
- Chaque nouveau grand bâtiment crée immédiatement un îlot de chaleur

2 Valeur patrimoniale de l'ensemble adjacent

- Reconnue dans vision Canardière
- "l'intérêt principal réside dans l'accumulation de bâtiments identiques, implantés de façon identique"
- Les terrains forment ensemble un îlot de fraîcheur

3 Ne respecte pas la vision Quartiers de la Canardière

- On ignore tous les objectifs sauf la densification
- On ignore les stratégies et les principes d'aménagement
- On élimine la canopée au lieu de l'augmenter
- On empire plusieurs enjeux identifiés

4 Zonage à volonté pour les *big*



- La hauteur de la zone a été doublée en 2020, et on recommence en 2025!
- Marges abaissées à 2m sur les côtés
- Marge nulle à l'avant: édifice sur le trottoir!
- À l'inverse, pour nos rénovations: application stricte du zonage et du caractère patrimonial
- Est-ce que le zonage une quelconque signification?

5 Harmonisation, vraiment?

- Le projet est harmonisé avec l'Enfant-Jésus, le plus haut bâtiment à 2 km à la ronde (!!)
- Nous demandons l'harmonisation avec notre ensemble patrimonial de maisons unifamiliales
- Nous demandons le respect du zonage, qui permet déjà de **multiplier par 3 le nombre d'habitations** sur ce terrain.



← Articles de journaux

Consultation publique →



Extraits: La vision des quartiers de la Canardière

Enjeux

Respect du cadre bâti existant et maintien de l'échelle humaine

Les ilots de chaleur sont nombreux [...] et leur étendue s'est d'ailleurs accrue [...] avec la construction de certains grands projets.

La canopée demeure en deçà de la cible fixée [...] en 2015. [...] il est essentiel de préserver le plus possible la couverture arborescente existante. La couverture arborescente [...] était de 20,45 % en 2020, alors que la moyenne dans la ville de Québec est de 32 %.

Orientations

Veiller à l'intégration harmonieuse des projets de développement et redéveloppement par des modes d'implantation adaptés au milieu d'insertion [...]

Stratégies phares

Miser sur le caractère identitaire du territoire

Bonifier le milieu en considérant sa réalité propre

Multiplier les projets d'ilots de fraîcheur

Ensemble résidentiel des avenues du Mont-Thabor et de l'Émérillon

L'ensemble est constitué de 51 maisons détachées, réparties sur deux avenues au sud-ouest de l'hôpital de l'Enfant-Jésus. Ces résidences s'inscrivent parmi les premières constructions unifamiliales abordables d'initiatives privées de la période de l'après-guerre. [...] **elles représentent une époque charnière de l'histoire de la ville et sont (presque) toutes identiques**, développées selon un modèle s'apparentant à la fois aux typologies simples du Wartime housing (1 étage et demi, [...] implantation détachée) et aux typologies [...] destinées à une clientèle plus aisée construites en haute-ville à la même époque [...]. **Malgré le bon état d'authenticité des constructions, l'intérêt principal réside dans l'accumulation de bâtiments identiques, implantés de façon identique.**

Secteur prioritaire de redéveloppement: le Boulevard Henri-Bourassa

Prévoir une densification cohérente avec l'encadrement du boulevard et respectueuse des milieux limitrophes.

Conserver un maximum d'arbres actuellement en place et bonifier l'encadrement végétal.

Principes d'aménagement

En ce qui concerne les ensembles patrimoniaux [...] encadrer adéquatement les transformations futures de ces ensembles

Respecter le cadre bâti existant en prenant en compte le milieu d'insertion de chacun des projets

Dans les milieux résidentiels de plus faible densité, privilégier une densification par insertion avec de nouvelles constructions **respectant les principales caractéristiques du cadre bâti environnant de manière à préserver leur caractère.**

Assurer un cadre bâti de qualité en visant [...] des aires vertes conséquentes [...] sur l'ensemble des lots.

Veiller à préserver les arbres matures ainsi que ceux qui comportent un intérêt écologique [...]

Moduler les gabarits de sorte à assurer une transition harmonieuse avec les secteurs résidentiels établis.



Vision d'aménagement
quartiers de la Canardière →



La densification...

La construction d'un nouvel immeuble dans un quartier existant peut susciter des préoccupations importantes liées au trafic, à l'environnement, à la qualité de vie et au voisinage. Bien que les projets immobiliers puissent parfois répondre à des besoins en matière de logement ou de commerce, il est essentiel de considérer les impacts négatifs qu'ils peuvent engendrer avant de les approuver.

Impact sur le trafic

Un des premiers effets visibles de la construction d'un immeuble de 150+ logements sur le boulevard Henri-Bourassa mènera à l'augmentation du trafic dans le secteur et surtout sur **l'avenue Du Mont-thabor et de l'Émerillon**. Cela se manifestera par :

- La hausse du nombre de véhicules, provoquant des embouteillages fréquents et un allongement des temps de déplacement.
- Une pression accrue sur les infrastructures existantes, telles que les routes et les **stationnements**, souvent insuffisants pour répondre à une demande accrue.
- Des nuisances sonores liées à la circulation intense, affectant le quotidien des habitants.
- La circulation des camions lourds (qu'ils ignorent fréquemment) sur notre rue et qui affaiblit les structures de nos maisons.
- La poussière qui sera générée aura un impact aussi, nous le vivons depuis la construction du centre hospitalier Enfants Jésus.

Ces désagréments peuvent entraîner une détérioration de la mobilité et réduire l'accessibilité des lieux pour les résidents et les visiteurs.

Conséquences environnementales

La construction de cet immeuble aura des impacts majeurs sur l'environnement, notamment :

- La destruction des espaces verts ou des habitats naturels, qui sont souvent sacrifiés au profit du projet.
- L'augmentation des émissions de gaz à effet de serre provenant des travaux de construction et de l'usage intensif des véhicules.
- La production de déchets de chantier, qui peuvent contaminer les sols et nuire à la croissance des arbres existant.
- L'imperméabilisation des sols, réduisant leur capacité à absorber les eaux de pluie, ce qui va accentuer les risques d'inondations étant donné que l'immeuble sera surélevé par rapport aux maisons de l'avenue du Mont-Thabor.

Ces impacts ne sont pas toujours réversibles et peuvent affecter durablement l'écosystème local.

Diminution de la qualité de vie

Notre qualité de vie est directement menacée par la construction de ce projet :

- Les nuisances sonores et visuelles pendant la période de construction, qui peut durer des mois, voire des années.
- La densification du quartier, créant une sensation de surpopulation et réduisant les espaces de détente.
- La perturbation des habitudes des habitants, notamment en ce qui concerne la tranquillité et l'intimité des voisins arrière, car ils auront une vue directe entrent eux, même avec un soi-disant écran végétal.
- Il est insensé au point de la vue architecturale de construire un **immeuble de six étages** aussi près de maison de petite taille (1 étage et demi) qui ont maintenant une statue patrimoniale.

Ces changements vont certainement engendrer du stress et nuire au bien-être général des résidents du secteur.

Effets sur le voisinage

Ce projet de construction aura comme effet de rompre l'équilibre et l'harmonie du voisinage :

- La modification du paysage urbain, souvent au détriment du caractère esthétique ou historique du quartier.
- Une possible dévalorisation des propriétés existantes en raison des nuisances associées.
- Le manque de consultation des habitants avant l'élaboration de ce projet, ce qui peut entraîner des tensions entre les promoteurs et les communautés locales ainsi que la ville de Québec.

En conclusion

Les résidents du secteur sont tous d'accord avec l'aspect de densifications que la Ville de Québec tient à développer. Cependant la construction d'un immeuble de six étages est exagérée et contrevient au règlement de la ville par rapport à la hauteur limite du secteur qui est de **4 étages**.

Je demeure sur l'avenue du Mont-Thabor depuis bientôt 18 ans et je comprends que pour la ville ainsi que le promoteur, cela apportera certains avantages économiques et sociales, mais les effets négatifs sur le trafic, l'environnement, la qualité de vie et le voisinage sont trop importants pour être ignorés.

Avant d'approuver ce projet, il est essentiel de mener une étude d'impact rigoureuse et de chercher des solutions alternatives avec les résidents, qui respectent les besoins des habitants et de l'environnement. Protéger les communautés voisines est une priorité qui ne doit jamais être compromise.

Voici ce que l'on voit de la cour de mon voisin sur Mont-Thabor. Le bloc sur Henri-Bourassa, construit en 2021, apparaît beaucoup plus haut que l'hôpital et malgré une haie de cèdre, les balcons ont pleine vue dans la cour. Et ce bloc respecte le zonage actuel avec une hauteur maximale de 13 mètres, imaginez 19 mètres ! La marge arrière du bloc est exactement la même que celle du nouveau bâtiment proposé et on a vraiment l'impression que les balcons sont directement dans la cour du voisin ! Adieu l'intimité!



Voici maintenant ce que je vois de ma cour actuellement. L'hôpital dépasse à peine l'horizon et les toitures des maisons sur Henri-Bourassa sont à peine visibles. La marge arrière des bâtiments est beaucoup plus grande que la marge arrière projetée pour le nouveau bâtiment.

C'est ce qu'on a acheté en 2010. C'est même pour ça que nous avons acheté cette maison. Il y a 15 ans, nous avons été charmés. Ce bel espace vert avec ses grands arbres matures nous ont convaincus d'acheter la maison, malgré la tonne de rénovations à y faire.



Maintenant, vous voulez vous donner le droit de détruire les maisons d'Henri-Bourrassa pour les remplacer par une immense construction, qui ne respecte même pas la réglementation actuelle. Vous le faites en plus de façon sournoise en prétextant l'urgence de la crise du logement. Je me sens flouée. Ce n'est pas l'entente que nous citoyens avons fait avec vous la Ville de Québec.

Quand vous vous appuyez uniquement sur les parties de la Vision de la Canardière qui servent votre propos et que vous omettez les autres, je vous trouve malhonnêtes et je trouve que vous manquez de cohérence. N'oubliez pas que selon vos propres mots la ville prétend:

- « préserver et consolider les milieux établis afin de maintenir et même accroître l'offre en habitation dans ces milieux avec des typologies similaires à celles existantes. » vision p50.
- « Contrer l'embourgeoisement » vision p50.
- « Respecter le cadre bâti existant en prenant en compte le milieu d'insertion de chacun des projets » vision p59
- « Réaliser des projets à l'échelle humaine ... de manière à préserver l'intimité » vision p62
- « Prévoir des modulations dans la volumétrie des bâtiments à des fins de transition, entres autres par rapport aux constructions existantes de plus petit gabarit... de manière à maintenir des composantes à échelle humaine » vision p 62

Quand vous escamotez les processus démocratiques en place pour soi-disant accélérer le projet et que du même souffle vous nous dites que vous travaillez ce projet avec le promoteur depuis 3ans, je trouve que c'est un manque de respect et de transparence envers les citoyens.

Je suis pour la densification, mais pour une densification à l'échelle humaine en harmonie avec le milieu.

Milieu que d'ailleurs vous dites vouloir préserver. Une section de la vision de la canardière est d'ailleurs dévolue à la préservation de notre secteur.

Selon vos propres mots « l'ensemble est un témoin important d'une époque charnière de l'histoire du développement urbain de Québec ... afin de tendre vers la préservation des caractéristiques patrimoniales du secteur » extrait tiré de la grille d'analyse en lien avec la demande de permis suivante [2024-10-17 – Demande de permis assujettie à un règlement relatif au PIIA - 2000, avenue du Mont-Thabor, lot 1 316 565, quartier de Maizerets, district électoral de Maizerets-Lairet](#) RÉSOLUTIONS Numéro : CA1-2024-0230.

Bien sûr, je trouve déplorable l'impression que les considérations financières, les profits et les revenus de taxation priment sur tout le reste. Quand, en rencontre de consultation, le promoteur avoue que c'est en raison de la rentabilité qu'il favorise les petits logements hauts de gamme, je trouve ça scandaleux. D'ailleurs, à cette rencontre de « consultation » j'ai demandé le taux d'inoccupation pour des studios et des trois et demi hauts de gamme, logements qui représentent les $\frac{2}{3}$ du projet. Malheureusement, les représentants n'ont pas pu me fournir la statistique. Ma question a été déviée pour me dire qu'il y avait un grand besoin pour des petits logements sociaux ou abordables. Ce qui n'est visiblement pas ce que le promoteur propose.

Bien sûr, j'aurais préféré que cette nouvelle construction propose du logement abordable et offre davantage de grands logements pour éviter l'exode des familles en banlieue, ce qui, à mon avis, est en cohérence avec la vision de la Canardière (p64) et répondrait vraiment aux besoins de la population en lien avec la crise du logement et donc à l'objectif visé par la loi 31. Mais, je comprends que ce qui intéresse le promoteur c'est les nouveaux travailleurs célibataires ou en couple de l'hôpital.

Je suis prête à beaucoup de concessions pour le bien commun. En échange, mon attente est

- que le règlement municipal quant à la hauteur maximale du bâtiment soit respecté,
- que la marge arrière du bâtiment soit à un minimum de 9 mètres, ce qui est déjà une grande perte pour nous en termes d'intimité par rapport à maintenant et
- que des mesures d'atténuation soient mises en place pour limiter au maximum l'impact visuel, les odeurs et le bruit.

Commentaires en réponse à la consultation - projet du 1875-2005 Henri-Bourassa

A propos de ce document

Tout d'abord, je tiens à m'excuser pour la forme de ce document; étant donné le peu de temps disponible, je n'ai pas le temps de réviser ou transformer les points de forme en arguments complets, ni de faire une relecture pour améliorer le texte.

De plus, n'ayant pas accès à un procès verbal de ce qui a été annoncé lors de la consultation en personne, il est possible que j'aie oublié de tenir compte de certaines informations qui ont été données.

Un procédé déloyal

- Annoncer la consultation à moins de 15 jours d'avis assure que les citoyens ne puissent agir, réagir et même se libérer pour y être;
- la Ville travaille avec le promoteur depuis des années, mais les citoyens ont moins d'un mois pour comprendre et répondre;
- la ville a promis au promoteur des dérogations au zonage dès le début des discussions, alors que le zonage venait d'être changé;
- la Ville a incité le promoteur à rendre le projet le plus gros possible, sans consulter ou même informer qui que ce soit, et surtout pas les voisins directs;
- Utiliser la Loi 31 bafoue tous les droits des citoyen.nes: droits démocratiques, droit à la vie privée, droit d'être à l'abri des regards de ses voisins, etc.
- La prémisse que le procédé de la Loi 31 est nécessaire pour résoudre la crise du logement est totalement ridicule: les taux d'inoccupation à Québec ont crû de 1% en 2010 à 4,9% en 2016, sans loi d'exception. Référence: Institut de la statistique du Québec, Vitrine statistique sur l'occupation et la vitalité des territoires - [taux d'innocupation des logements locatifs](#)
- la Ville exige des citoyens de surveiller et avoir une connaissance intime de toutes les actions de la Ville en tous temps: "vous auriez dû être présents à Y consultation il y a X années, dont le nom évoque un endroit à plusieurs kilomètres de chez vous, c'était le temps à ce moment", "vous êtes responsables de vous tenir au courant". C'est non seulement totalement déraisonnable pour des gens qui ont une vie, mais impossible même pour le Maire dont le travail à temps plein est de diriger la Ville - il n'en savait pas assez au Conseil de ville du 3 juin 2025 pour répondre aux 2 questions des citoyens à propos des 18 projets qui constituaient la vaste majorité de l'Ordre du jour!

Une incitation à bafouer les règles, ou une négation de toute réglementation municipale?

Le premier critère pour profiter du "buffet à volonté" de la Loi 31, c'est justement de ne pas respecter les règlements municipaux établis. Cela incitera les promoteurs à cesser de considérer les règlements, et à proposer systématiquement les projets les plus démesurés, les plus délétères, les plus inacceptables; ainsi, ils s'assureront qu'aucune règle ne peut leur être opposée.

Pour la Ville de Québec, cela revient à révoquer toute réglementation de l'aménagement du territoire... pour ceux qui ont des moyens. Pour les "petits joueurs" et les individus, les règles sont appliquées strictement et toute dérogation est répugnante, alors que les investisseurs millionnaires et les fonds d'investissement étrangers en

sont exemptés. Tous égaux devant la loi, sauf le 0.1%, ^{Mémoire 4} semble-t-il.

Ces premiers 18 projets ne sont qu'un premier ballon d'essai; les prochains seront plus gros, encore moins acceptables, mais ne pourront être arrêtés par personne, même la Ville de Québec, car une "jurisprudence" aura été établie. Ces projets suivants créeront ensuite des précédents pour d'autres encore plus gros, et ainsi de suite sans fin prévisible. De plus, dans les zones entourant ces nouveaux mastodontes, leur seule présence justifiera des re-zonages pour "harmoniser" avec le nouveau bâtiment; j'en tiens pour preuve l'argument de la Ville qui justifie ce projet avec l'hôpital à proximité, qui est le triple du zonage permis (60 mètres de haut au lieu des 20 permis dans la zone 18202Pb).

D'un autre côté, la Ville a démontré à répétition dans notre quartier que sa réglementation est à vendre, sans limite. Hydro-Québec veut déménager ses lignes de transport dans nos rues résidentielles pour offrir les terrains libérés à la Ville? La Ville est d'accord et s'empresse de tordre le bras aux citoyens ("vous utilisez l'électricité, vous auriez dû penser que ça allait vous arriver") En 2020 un promoteur prétexte le "besoin" de construire le double du zonage (chaque propriété passe de 2 à 8 logements, avec permission d'hébergement touristique), la Ville le fait. En 2021-22 un autre arrive en demandant une autre multiplication par 3 (de 48 à 150 logements sur les 6 terrains), la Ville travaille immédiatement à le faire, et aujourd'hui saute sur la Loi 31 avant même que le voisinage sache ce qui s'en vient. Il est évident que même avant la Loi 31 la réglementation sur le zonage n'avait que peu de signification pour qui avait des moyens suffisants, mais aujourd'hui même la possibilité de rétroaction par les citoyens est évacuée du processus.

Rien de mieux qu'invoquer une crise pour obtenir ce qu'on veut

La rationalisation que la crise du logement est une urgence est tout aussi ridicule: les journaux annonçaient des taux d'innoculation sous les 3% avant même 2010, comme en témoigne [cet article de La Presse de 2005](#), qui parle d'un taux de 1,4%, en hausse. Quand une situation dure depuis plus de 20 ans, il est clair qu'on ne peut la qualifier de crise: une crise arrive de façon soudaine et imprévue.

En 2025, le manque de logements n'est pas soudainement apparu, et il est clair que crier à la crise sert de prétexte pour éliminer les garde-fous existants dans nos règles d'aménagement du territoire, au profit de ceux qui ont les moyens et contacts nécessaires pour obtenir des faveurs de nos représentants politiques.

Une administration qui renie ses propres principes

Le plan d'intégration architecturale (PIIA) et le Programme particulier d'urbanisme (PPU)

La Ville s'est dotée de plusieurs outils pour assurer un développement harmonieux de ses quartiers. Le PIIA est une partie de l'encadrement légal servant à assurer cette harmonie.

Une lecture rapide de la fiche sur l'article 944 (PIIA) que la Ville a publié laisse croire que les bâtiments principaux visés doivent s'agencer avec les bâtiments voisins.

1. Les terrains du projet sont visés par cet article.
2. Les bâtiments voisins du projet incluent une maison unifamiliale sise au 2015 boulevard Henri-Bourassa
3. La maison voisine comporte seulement deux étages.

Les principes qui sous-tendent ce règlement sont complètement bafoués.

On profite aussi du retard dans la production d'un PPU pour le quartier pour écarter toute considération qui aurait entré dans sa création. On pourrait même se demander, à la lumière des autres actions de la Ville dans ce dossier, si ce retard est involontaire.

Les communications de la Ville dans le cadre de ce projet disent qu'il est justifié par cette vision, qui a été avalisée par les citoyen.nes.

Pourtant:

- - Le projet empire les enjeux identifiés, dont:
 - o respect du cadre bâti existant
 - o Les ilots de chaleur
 - o La canopée sous la cible fixée en 2015.
- - Le projet viole les principes d'aménagement énoncés:
 - o Respecter le cadre bâti en prenant en compte le milieu d'insertion de chacun des projets
 - o Veiller à préserver les arbres matures
 - o Moduler les gabarits de sorte à assurer une transition harmonieuse
 - o Encadrer adéquatement les transformations futures des ensembles patrimoniaux, dont l'ensemble résidentiel patrimonial des avenues du Mont-Thabor et de l'Émérillon, dans lequel ce projet s'implante
- L'intérêt principal de l'ensemble résidentiel patrimonial des avenues du Mont-Thabor et de l'Émérillon est l'accumulation des bâtiments - c'est l'effet général qui compte. Lorsqu'on le morcelle en remplaçant des parties par d'énormes bâtiments de style "21^e siècle", on élimine son intérêt.
- Le projet ne respecte pas les paramètres du projet de développement du Boulevard Henri-Bourassa (voir section 5.2.3 du document) "Prévoir une densification respectueuse des milieux limitrophes"
- Le projet va à l'encontre de deux des trois interventions préconisées dans la conclusion:

 - o Valoriser le patrimoine bâti et encadrer judicieusement les projets pour protéger et affirmer le caractère du secteur en plus de susciter la fierté
 - o Valoriser le patrimoine naturel et les caractéristiques du territoire
- Le projet va à l'encontre des visées dans la conclusion, en particulier:

 - o Renforcer significativement le verdissement

Il n'y a qu'une seule phrase dans tout le document de la vision qui parle d'un "gabarit maître de 6 étages avec des pointes de hauteur de 8 étages" pour Henri-Bourassa. En contraste, les abords du garage Canardière auront une "hauteur de bâtiment compatible avec les milieux environnants, de l'ordre de 4 ou 5 étages".

La participation citoyenne, l'acceptabilité sociale et le vivre ensemble

La Ville, le Maire et son parti, ainsi que le Premier Ministre du Québec disent constamment que les citoyen.nes sont au centre de leurs préoccupations, qu'il est important de les écouter.

En réalité, en mettant en place et en utilisant la Loi 31 pour des projets comme celui-ci, on muselle les citoyen.nes, et on garantit que les citoyen.nes se méfieront de leur Ville et réagiront vivement à chaque action

Mémoire 4
ressemblant vaguement à de la densification. Ils auront raison, car vous leur aurez montré qui vous êtes vraiment lorsque personne ne peut s'opposer à vous. On ne peut parler de cynisme lorsqu'on se méfie de gens qui agissent de la sorte: on parle plutôt de se fier sur le comportement actuel de gens et d'organisations pour prévoir leurs prochaines actions.

Dans le cadre de ce projet, vous avez aussi démontré clairement qu'il est inutile pour les citoyen.nes de participer à des exercices de consultation comme ceux menant à la Vision des quartiers de la Canardière. En effet, en parallèle avec ces consultations, la Ville travaillait déjà avec des promoteurs pour trahir la vision. Pire: vous avez également montré que vous êtes à l'aise à trahir la vision en faisant fi de toutes ses parties sauf une seule phrase aussitôt que c'est utile. Enfin, vous argumentez systématiquement que les doléances des citoyen.nes sont invalides parce qu'elles n'ont pas été énoncées dans ces consultations - ce qui aurait nécessité une connaissance d'événements futurs ou d'avoir été autour de la table lors des discussions parallèles avec le promoteur.

Dans le cadre du mois qui vient de passer, j'ai constaté que le Conseil d'Arrondissement et le Conseil de Ville sont des instances où les citoyen.nes n'ont aucun droit réel de participation, et où on considère leurs questions comme des désagréments ne méritant aucune réponse et aucune action. De plus, j'ai constaté que parler à ces conseils est l'équivalent de crier dans un puits: ça sonne creux et aucune réponse n'en ressort.

Un changement qui se fait exclusivement à nos dépens

Non seulement la spécificité de l'ensemble patrimonial est détruite, mais la totalité des inconvénients est portée sur le voisinage du projet.

Nos maisons sont implantées dans un quartier de maisons unifamiliales de taille uniforme, avec de grandes cours arrières privées, des caractéristiques rares dans le quartier qui leur confère une valeur de revente importante. L'implantation d'un énorme édifice sur les terrains voisins va directement et immédiatement causer, de façon irrémédiable, une perte de valeur considérable.

La présence d'un bâtiment d'une énormité telle rendra la revente de nos maisons très difficile; le phénomène est déjà démontré pour la maison du 1950 avenue du Mont-Thabor, voisine du Complexe Synase, qui a languì sur le marché jusqu'à ce qu'une des cliniques du complexe l'achète dans le but d'en faire... un stationnement! Est-ce que ce genre d'effet va aider à régler la crise du logement? Est-ce que c'est ça, protéger un ensemble patrimonial?

La Ville et le promoteur se saisissent des terrains privés des voisins comme zone-tampon entre le projet et les bâtiments voisins. Ces terrains n'appartiennent ni à la Ville, ni au promoteur, ce sont les nôtres. Ce sont des espaces intimes, privés, qui deviendront des espaces publics de façon irrémédiable: il est impossible de se cacher d'un mur de 100 mètres de long, garni de balcons et de fenêtres jusqu'à 19 mètres de hauteur. On se demande ce que la Cour en penserait en examinant la situation à la lumière des Art. 993 à 996 du Code Civil entourant les troubles de voisinage et les inconvénients raisonnables.

Parlant de vue et d'intimité: regardons ce qui va arriver au propriétaire de la maison située au 2015 Henri-Bourassa. Il aura un mur de 19 mètres à quelque mètres de son mur extérieur. C'est un élément que les présentations de la Ville et du promoteur ont délibérément omis. La marge entre les bâtiments voisins et l'édifice prévu n'est donc pas 38 mètres, mais bien 8. De plus, la différence de hauteur entre ces deux édifices est maximale, soit 12 mètres. Un autre qui deviendra un stationnement plus tard?

Les cours combinées entre les bâtiments du Mont-Thabor et ceux sur Henri-Bourassa constituent un îlot de fraîcheur sous les températures moyennes, ce qui est plutôt extraordinaire car le site de l'Enfant-Jésus est l'îlot de chaleur dont la température est la plus élevée à des kilomètres à la ronde et se situe à quelques dizaines de mètres. Notre santé et celle des futurs locataires du nouvel édifice sera directement affectée par la disparition des arbres sur le terrain du projet et par l'îlot de chaleur résultant.

Enfin, tout ce qui pourrait ralentir, causer des coûts ou même seulement emmerder le promoteur est passé au rouleau compresseur: les arbres? Coupe tout ce qui va causer un inconvénient. Les hauteurs? C'est moins haut que l'hôpital, de quoi tu te plains? La proximité de la maison voisine sur Henri-Bourassa? Il avait beau vendre avant la construction! Les locataires? Dehors les pouilleux, vous auriez dû être propriétaires... à un endroit hors du chemin du "progrès".

Un projet inutilement disproportionné

Même si on accepte la prémice qu'il y a urgence pour construire de nouveaux logements dans la Ville de Québec, il reste inutile de multiplier la taille du bâtiment permis dans cette zone pour une seconde fois dans cette décennie.

Aujourd'hui, sans aucune dérogation ni protestation, le promoteur pourrait multiplier par trois la quantité de logements sur son terrain: de 14 à 48! C'est une excellente densification, et ça ne demande de couper aucun arbre. Il semble que la Ville considère qu'il est mieux de la multiplier par 12 et de faire subir aux les voisins les conséquences.

Étant donné le re-zonage, les exemptions et autres empiètements donnés à répétition dans le quartier, l'ensemble patrimonial ne sera plus "enclavé" par de grands boulevards et le chemin de fer, il sera "enfermé" derrière un rempart de béton bardé de fenêtres d'observation. Ce sera un joli bocal où on pourra surveiller le "poisson limoulois", une espèce en voie de disparition parce qu'elle a fait confiance à ses élus pour gérer dans leur meilleur intérêt.

Mémoire

Consultation publique sur le projet résidentiel situé au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa, Québec

À qui de droit,

Par la présente, je souhaite transmettre à la Ville de Québec mon opposition au projet résidentiel susmentionné.

Tout d'abord, ce projet s'inscrirait dans la vision de la Ville pour l'aménagement des quartiers de la Canardière pour laquelle des consultations auraient été faites. Je porte à votre attention que l'approche consultative utilisée ne permet pas vraiment aux citoyens de savoir lorsqu'ils sont directement concernés par des orientations proposées par la Ville. Le nom même du document de vision pouvait laisser croire qu'il s'agissait d'orientations spécifiques à la périphérie direct de l'avenue de la Canardière. Mentionnons également la sur-dose d'information transmis par la Ville qui affecte la capacité des citoyens à discriminer les projets qui ont un impact direct sur eux.

Concernant plus spécifiquement la justification du projet soumis à la consultation, je suis perplexe quant à sa contribution réelle aux objectifs de la Loi 31 comme celui de développer des logements sociaux, abordables, communautaires et étudiants. Bien que le promoteur affirme que 15% des 155 logements seraient assujettis à des objectifs d'abordabilité, le gain réel apparaît non significatif par rapport aux 15 logements actuels qui devraient être détruits. Cette réalité en fait d'ailleurs un projet unique par rapport aux 17 autres projets d'accélération de la construction de logement. Il est le seul qui implique la démolition d'autant de logements existants dans une trame urbaine existante et harmonisée. En ce sens, ce projet mérite une analyse plus exhaustive de ces impacts.

Plusieurs questions demeurent d'ailleurs encore en suspens concernant l'implantation de ce projet. Sa faisabilité sur 4 étages devrait d'abord être ré-évaluée. Cela permettrait de respecter le zonage actuel et de correspondre approximativement à la canopée existante. À cet effet, des simulations visuelles à partir de l'avenue Mont-Thabor devraient être faites pour évaluer l'impact du projet sur le paysage de cette rue à laquelle la Ville confère une valeur patrimoniale. Rappelons à cet effet que des propriétaires, dont nous, se sont butés à des refus de la Ville dans l'obtention de permis de rénovation de la façade arguant que nos propositions de revêtement ne respectaient pas l'harmonie architecturale de la rue. Ces multiples discussions avec la Ville furent la source de beaucoup de stress et de frustration et cette proposition de modification de zonage de la Ville, qui affectera

vraisemblablement l'harmonie architecturale du paysage de l'avenue du Mont-Thabor, crée un sentiment d'injustice...

J'attire également l'attention sur le fait que la figure 63 du document de Vision pour les quartiers de la Canardière mentionne une hauteur de 5 étages à la hauteur des lots visés, et non de 6 étages. Un compromis pourrait donc être une hauteur de 4 étages à l'arrière et de 5 étages à l'avant.

Pour ce qui est de l'apport de ce projet au trafic existant déjà sur l'avenue du Mont-Thabor, des mesures concrètes devraient être présentées avant d'aller plus loin dans le processus. Les réponses à ce sujet lors de la séance d'information n'ont pas été satisfaisantes et la possibilité d'une augmentation de l'achalandage sur l'avenue du Mont-Thabor est bien réelle. La possibilité de l'ajout d'un feu de circulation sur Henri-Bourassa devrait être étudiée afin de permettre aux futurs résidents du projet de pouvoir se diriger vers le nord à partir du stationnement intérieur et d'éviter d'utiliser les rues du Mont-Thabor/Émérillon, utilisées notamment par de nombreux enfants pour accéder au parc.

Des mesures comme le respect de la hauteur prévue au zonage actuel, et l'interdiction des locations de types «AirBnB» permettrait également de réduire l'impact sur le trafic actuel sur Mont-Thabor/Émérillon. L'installation d'une borne de vélo-partage permettrait également d'y favoriser le transport actif dans le secteur.

Étant donné la coupe prévue de l'ensemble des arbres sur les lots visés afin de permettre, notamment, la construction d'un stationnement souterrain, une hauteur maximale de 4 étages viendrait encore une fois atténuer les impacts de ce projet, cette fois sur l'intimité des cours arrière des résidences de l'avenue du Mont-Thabor. Une attention particulière devrait également être portée sur la protection du réseau racinaire des arbres existants en bordure des lots adjacents.

Des mesures devraient être prises pour réduire l'impact sonore des systèmes de climatisation des logements. La possibilité d'un système géothermique central devrait même être évaluée pour améliorer l'empreinte écologique du bâtiment et réduire son impact sonore.

Pour l'ensemble des inconvénients pendant les travaux et post-travaux, un programme d'accompagnement des riverains devrait être mis en place par la Ville.

L'enjeu de l'adéquation entre la construction de nouveaux logements et les services disponibles n'a pas été abordé lors de la consultation. L'école primaire Saint-Paul-Apôtre, actuellement en agrandissement, serait déjà trop petite pour accueillir l'ensemble de la nouvelle clientèle qui a aménagé dans le quartier à la suite des nombreux projets de

construction de logement. L'offre d'infrastructure scolaire de qualité devrait précéder la construction de logements supplémentaires, et non le contraire.

Enfin, bien que cette opposition au projet pourrait être associée au syndrome « pas dans ma cour », sachez qu'il s'agit ici davantage d'un cas de « n'en jeter plus, la cour est pleine ». Les résidents de Mont-Thabor/Émérillon ont fait preuve de beaucoup de patience et de capacité de compromis depuis une quinzaine d'années avec l'ensemble des projets de construction du secteur et nous ne sommes plus en mesure de tolérer davantage d'inconvénient. Le rôle d'une Ville est aussi de protéger la qualité de vie de ses résidents et nous croyons que nous méritons que celle-ci soit prise en considération après tant d'année où les citoyens du secteur ont accepté les conséquences de travaux permettant à la Ville de se développer davantage.

Je remercie d'avance pour la considération que vous porterez à ce mémoire.

Mathieu St-Onge

Résident de l'avenue du Mont-Thabor

Projet résidentiel au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa

Mémoire

J'habite sur l'avenue du Mont-Thabor et je fais partie des résidents qui subiront directement les effets du projet, s'il se réalise, à commencer par son impact visuel dans le paysage.

Comme résidents de l'avenue du Mont-Thabor, nous avons été particulièrement éprouvés par les chantiers dans les environs au fil des ans : démolition du couvent des Sœurs servantes du Très-Saint-Sacrement, construction des multiples phases d'Espace vie Le 18, construction du complexe Synase, construction des Habitations Marie-Clarisse sur la 18^e Rue, travaux du nouveau complexe hospitalier sur le boulevard Henri-Bourassa, etc.

Année après année, nous avons enduré les bruits, la poussière, les vibrations causées par la démolition, l'excavation, l'installation de pieux ou encore le camionnage lourd, avec la crainte constante que nos maisons subissent des dommages, sans parler des entraves routières, des déviations de la circulation, des problèmes de stationnement.

C'est avec tous ces désagréments en tête que j'ai accueilli la nouvelle d'un nouveau projet résidentiel sur le boulevard Henri-Bourassa. Avec l'exemple récent du 1865, boulevard Henri-Bourassa, construit derrière la maison de nos voisins immédiats, je savais déjà que détruire les maisons existantes sur le boulevard Henri-Bourassa pour les remplacer par des blocs de quatre étages (huit logements) était permis et que ça pouvait arriver derrière chez nous un jour ou l'autre.

Malgré ça, le projet actuel dépasse toutes les appréhensions que je pouvais avoir. Un mur massif de six étages, sous la forme d'un immeuble unique couvrant six lots de large, directement dans notre cour arrière, c'est vraiment trop, ça ne s'harmonise pas du tout avec les maisons unifamiliales de l'avenue du Mont-Thabor, ni avec les autres maisons du boulevard.

Pourquoi la Ville choisit-elle de prioriser un tel projet ? On nous dit que c'est cohérent avec la Vision d'aménagement des quartiers de la Canardière, qui prévoit entre autres de « bonifier l'encadrement du boulevard Henri-Bourassa avec un gabarit maître de 6 étages et des pointes de hauteur de 8 étages aux intersections importantes » (p. 87). Dans les circonstances, on comprend qu'on aurait dû le savoir, c'était annoncé, il n'y a pas de surprise.

Le problème de cet argumentaire, c'est que la Vision d'aménagement énonce une multitude d'autres principes avec lesquels le projet est en flagrante contradiction, à commencer par le respect du cadre bâti existant, l'intégration harmonieuse des projets, le respect des milieux limitrophes. Pour le projet proposé, on ne retient qu'une seule disposition normative de la Vision d'aménagement – celle d'augmenter le gabarit maître à six étages – et on s'en sert comme justification incontestable.

La Vision prévoit d'augmenter à six étages, c'est vrai, mais qu'en est-il de la fusion de six lots pour favoriser la construction d'un immeuble massif, d'un seul tenant ? En quoi

est-ce cohérent avec la Vision d'aménagement ? Peut-on affirmer sérieusement qu'il s'agit d'une intégration harmonieuse avec le milieu ? J'en doute. L'immeuble aurait-il été encore plus gros si le promoteur avait réussi à acheter les cinq autres lots adjacents sur le boulevard Henri-Bourassa ? La Ville a dit qu'elle permettrait six étages sur le boulevard, on permet donc six étages peu importe la largeur ? Les résidents devraient-ils considérer qu'ils l'ont échappé belle en n'ayant affaire qu'à un projet couvrant six lots, plutôt qu'un autre qui couvrirait les onze lots existants, jusqu'à la 22^e Rue ?

Je déplore par ailleurs qu'une grande partie – voire la totalité – de la végétation existante sur les lots visés doive être coupée pour la réalisation du projet. Même si les arbres abattus doivent être remplacés par de nouveaux, ceux-ci mettront des années, voire des décennies, avant de former à nouveau un couvert végétal et un écran visuel comparables à ce dont nous profitons actuellement. Dans l'intervalle, l'intimité et la tranquillité de toute une génération de résidents aura été sacrifiée.

Je déplore aussi qu'on priorise un projet nécessitant la démolition de résidences habitées, alors que plusieurs terrains vacants ou inoccupés sont disponibles dans les environs. La densification du secteur devrait pouvoir se faire sans chasser des résidents et avec le moins de démolition possible, si les principes du développement durable ont une quelconque importance.

L'arrivée d'environ 150 individus ou ménages dans le secteur, avec leurs véhicules, entraînera à coup sûr des conséquences sur la circulation locale. À partir du nouvel immeuble, l'accès au boulevard Henri-Bourassa sera possible en direction sud seulement ; que feront ceux qui voudront se diriger vers le nord ? Emprunteront-ils la première rue disponible sur leur droite, c'est-à-dire l'avenue du Mont-Thabor à partir de la 18^e Rue, pour aller rejoindre le boulevard via la 22^e Rue ? Notre avenue connaît déjà un trafic intense et souvent à vitesse excessive, malgré les dos d'âne, en raison de la fréquentation du complexe Synase ou comme voie de contournement. Évitions d'aggraver la situation.

J'aimerais aussi faire quelques commentaires à propos de la démarche. Je tiens à dire que l'activité de consultation publique du 16 juin et la divulgation de la documentation relative au projet arrivent tard dans le processus. Les citoyens n'ont été mis au courant de l'existence d'un projet sur le boulevard Henri-Bourassa qu'à la fin du mois de mai 2025, lors de la conférence de presse annonçant les 18 projets immobiliers devant faire l'objet d'autorisations spéciales à Québec. C'est seulement grâce à la vigilance de nos voisins que nous en avons pris connaissance.

De plus, avant la soirée du 16 juin, les seules informations disponibles à propos du projet étaient celles rapportées dans les médias : dérogation à la hauteur permise, nombre de logements prévus, date approximative de début des travaux, essentiellement. Plus de transparence en amont aurait été bienvenue et aurait certainement permis une meilleure prise en compte des préoccupations légitimes des riverains, en plus d'atténuer l'impression d'être mis devant un fait accompli.

Lors de la réunion du conseil de quartier, le 16 juin, le temps initialement prévu pour la période de questions et d'échanges sur ce projet était largement insuffisant. Les citoyens présents ont certes eu l'occasion de se prononcer et d'intervenir, mais comme il y avait bien d'autres éléments à l'ordre du jour, il a fallu mettre fin à la discussion avant d'avoir épuisé toutes les questions et les commentaires. Pourquoi ne pas avoir fait une activité

distincte ? Cette formule aurait permis de discuter de certains aspects de manière plus approfondie, sans précipitation.

Force est de constater que le calendrier de consultation est serré et que la décision semble déjà prise : à moins d'une surprise de dernière minute, le projet sera vraisemblablement autorisé et les travaux débuteront dès cet été. Si c'est le cas, je souhaite que des mesures sérieuses soient prises pour informer les résidents du déroulement des travaux, à toutes les étapes, ainsi que pour répondre aux questions et pour traiter les plaintes liées au bruit, à la poussière, à la circulation, aux vibrations, etc.

Sur ce dernier point, sachant qu'un stationnement souterrain de deux étages est prévu, je crains que l'excavation à une telle profondeur entraîne de fortes vibrations et même des dommages aux maisons situées à proximité, surtout avec le sol argileux du secteur. Pour cet aspect spécifique, il est impératif que des mesures soient prises pour réduire au minimum les inconvénients et les risques découlant de cette phase des travaux.

Merci de votre attention.

Jean-Philippe Jobin
2000, avenue du Mont-Thabor

19 juin 2025



19 juin 2025

À l'attention de

Marie-Pierre Boucher, élue responsable de la planification de l'aménagement du territoire

Daniel Leclerc, conseiller municipal en consultation publique

Claude Villeneuve, conseiller municipal du District de Maizerets-Lairet

Ville de Québec

Objet : Mémoire de la Table citoyenne Littoral Est dans le cadre de la consultation sur le projet résidentiel 1875 à 2005 boulevard Henri-Bourassa

Mise en contexte

La Table citoyenne Littoral Est est un organisme communautaire de participation citoyenne qui intervient dans les quartiers Maizerets, Vieux-Limoilou et Vieux-Moulin sur les questions de logement, d'aménagement urbain et d'environnement dans le but d'améliorer la qualité de vie des citoyennes et des citoyens. Nous agissons dans une approche de défense collective des droits et nous militons pour une plus grande justice sociale et environnementale. Dans ce contexte, nous faisons part aujourd'hui de nos préoccupations et recommandations à la Ville de Québec dans le cadre de sa très courte consultation sur le projet résidentiel 1875-2005 boulevard Henri-Bourassa, qui vise à démolir six maisons et immeubles résidentiels afin de reconstruire un immeuble résidentiel de 6 étages comportant 156 logements.

Évictions de locataires

Plus tôt ce printemps, nos partenaires de l'organisme Bail Québec Métro ont été informé·e·s par des locataires qu'une transformation résidentielle était en cours à cet endroit. Les locataires concerné·e·s ont reçu un avis d'éviction et devront être évincé·e·s de leur milieu en amont des travaux prévus. Bien que des compensations financières aient été accordées, nous sommes préoccupé·e·s par l'absence de considération de la Ville de Québec envers plusieurs de ces locataires vulnérables qui, dans un contexte d'augmentation fulgurante des loyers, ne pourront pas se reloger dans des logements convenables et qui correspondent à leur capacité financière.

Contourner les mesures démocratiques : ce n'est pas la solution!

La loi 31 en habitation permet aux municipalités de ne plus soumettre certains projets de construction de logements résidentiels à l'approbation des citoyen·ne·s lorsqu'ils ne respectent pas ses règlements d'urbanisme (hauteur du bâtiment, zonage, distance de la rue, etc.). C'est le cas du présent projet qui fait d'ailleurs l'objet d'une forte opposition des résident·e·s de la rue Mont-Thabor à l'arrière du projet.

D'une part, ces mesures de consultation sont nécessaires afin de permettre aux résident·e·s d'un quartier de participer aux décisions qui concernent leur milieu de vie et assurer une meilleure cohésion sociale. En plus de permettre une plus grande acceptabilité sociale, les consultations et les processus d'approbation par les citoyen·ne·s sont particulièrement importants afin d'assurer une pleine citoyenneté. Dans un État démocratique, les dérogations ne devraient être utilisées qu'en dernier recours, après avoir mis en place l'ensemble des mécanismes de consultation nécessaires.

D'autre part, les règles d'urbanisme et de zonage en vigueur, de même que les étapes consultatives, sont des leviers de négociation importants afin d'encourager les promoteurs à adapter leurs projets, notamment, en augmentant la taille des logements et en ajoutant davantage de végétation, d'unités abordables, voir même y inclure du logement social.

Certes, le processus démocratique d'approbation des projets qui dérogent aux règlements en vigueur peut être long et ardu. Cependant, il représente une étape nécessaire à la participation citoyenne et il ouvre la porte à la transformation des projets afin que ceux-ci répondent davantage aux besoins de la communauté. À long terme, ces pratiques démocratiques sont plus rentables que la construction rapide de logements qui ne répondent pas aux besoins et aux attentes du quartier.

La construction de plus de logements privés n'est pas un moyen viable de lutter contre la crise du logement

La Ville de Québec justifie le recours à ce pouvoir dérogatoire par la nécessité de construire plus rapidement des logements afin de « répondre aux besoins en habitation et à la forte croissance démographique de la ville »¹, dans un contexte de crise du logement où le taux d'inoccupation des logements est de 0,9%². En recourant à ce pouvoir, la Ville de Québec aspire à faciliter l'atteinte de son objectif de construire 80 000 logements d'ici 2040. Selon le Maire de Québec, cela

¹ Ville de Québec. 2025. « Communiqué : Projet de loi 31 : l'accélération de la construction de logements se poursuit avec des leviers supplémentaires à Québec ». Communiqué de presse. En ligne :

https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/espace-presse/actualites/fiche_autres_actualites.aspx?id=31228

² Ibid

permettrait que « tous puissent se prévaloir de leur droit au logement »³. Or, la construction massive de logements privés inabordables ne garantit pas une éventuelle sortie de la crise du logement. Elle pourrait même nuire à l'accès au logement abordable et de qualité pour les ménages à plus faible revenus⁴.

En effet, on constate depuis les vingt dernières années que la croissance des nouveaux logements est supérieure à la croissance démographique des grands centres urbains. À Québec, on compte 17 000 nouveaux logements de plus que de nouveaux ménages, ce qui n'a pas empêché une augmentation incessante du prix des loyers⁵. À Québec, cette hausse s'élève à 47% depuis 2018⁶. D'autre part, l'idée erronée selon laquelle la construction massive de nouveaux logements privés permettrait une sortie de la crise ne correspond pas au contexte social, démographique et économique dans lequel nous nous trouvons. À l'heure actuelle, l'augmentation des loyers dépasse celle des salaires, le phénomène de multipropriété et de locations de courte durée, de même que l'absence de mesures de contrôle des loyers ont pour effet d'alimenter la crise, malgré une construction importante de logements privés. Enfin, cette théorie repose sur la croyance que la construction de nouveaux logements permet aux ménages mieux nantis d'y déménager, laissant alors libres leurs logements qui se sont dégradés avec le temps et ont perdu de la valeur, à des ménages moins nantis. Cette vision de l'habitation normalise les inégalités en matière de logement, laissant aux ménages moins fortunés, des logements moins bien entretenus et possiblement inadéquats⁷.

Le logement social et communautaire est le seul type de logement qui ne contribue pas à la spéculation immobilière et à la hausse des loyers qui en découle. Le logement social permet de loger convenablement et durablement tous les types de ménages, notamment ceux à faible revenus. Afin de sortir durablement de la crise du logement, c'est la construction massive de logements sociaux qu'il faut privilégier, de manière à ce que ceux-ci représentent au moins 20% de l'offre de logement locatif. En augmentant le ratio de logement social dans l'offre de logement locatif, ce dernier pourra influencer le prix des loyers et ainsi freiner la hausse.

³ Ville de Québec. 2025. « Communiqué : Projet de loi 31 : l'accélération de la construction de logements se poursuit avec des leviers supplémentaires à Québec ». Communiqué de presse. En ligne : https://www.ville.quebec.qc.ca/apropos/espace-presse/actualites/fiche_autres_actualites.aspx?id=31228

⁴ Legeault-Thuot, C. 12 juin 2025. « Construire plus de logements par le privé ne règlera pas la crise, mais pourrait l'aggraver ». IRIS. Communiqué de presse. <https://iris-recherche.qc.ca/communiqués/logement-filtrage/>

⁵ Beaman, Y. et Bélanger, H. 2025. « Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : analyse des limites de ses effets » IRIS.

⁶ FRAPRU. 2025. « Un budget crucial pour lutter contre l'inabordabilité du logement ». Mémoire déposé dans le cadre des consultations pré-budgétaire 2025-2026 du ministre des finances. En ligne: <https://www.frapru.qc.ca/wp-content/uploads/2025/02/Memoire-preBudgQc2025.pdf> p. 4

⁷ Beaman, Y. et Bélanger, H. 2025. « Le filtrage comme mirage de solution à la crise du logement : analyse des limites de ses effets » IRIS.

Le logement social ne doit pas être considéré uniquement comme mode d'habitation destiné aux personnes les plus pauvres ou vivant des problématiques particulières. Il s'agit d'un modèle de logement alternatif au logement privé, qui doit être accessible à tous et toutes afin de faire reculer la logique de marchandisation du logement. Le logement social est également un rempart contre la pauvreté et l'itinérance et permet de garantir à ses locataires des logements de qualité à des prix qui correspondent à leur capacité de payer.

Le projet proposé ici est un projet de logement privé à 100% et qui, selon le propriétaire, ne comporterait que 15% d'unités dites « abordables ». Le quartier Maizerets est un quartier dont le taux de défavorisation sociale et matériel est important et dans lequel 1 ménage sur 3 rencontre des besoins impérieux en matière de logement⁸. En plus de ne pas répondre aux besoins des résident·e·s actuels, ce projet accélérerait la gentrification du quartier et induirait une hausse de la valeur moyenne des logements dans ce secteur.

Recommandations

Certes, la Ville de Québec ne détient pas le pouvoir d'empêcher le développement de tous les projets privés qui gentrifient nos quartiers et ne répondent pas à nos besoins. En revanche, elle a la capacité de contrôler et d'orienter certains projets grâce à ses leviers urbanistiques. Surtout, elle a le pouvoir de ne pas les encourager en n'exerçant pas son pouvoir dérogatoire sur ces projets. Dans ce contexte, la Table citoyenne formule les recommandations suivantes :

- 1) Que la Ville de Québec n'utilise pas son pouvoir de dérogation sur le projet résidentiel 1875 à 2005 boulevard Henri-Bourassa et qu'elle laisse cours au processus de consultation qui devrait avoir lieu puisqu'il s'agit d'un projet qui ne respecte pas plusieurs règles de zonage en vigueur.
- 2) Que la Ville de Québec n'utilise ce pouvoir pour aucun projet de logement privé et qu'elle le réserve uniquement à des projets de logement social et comme mesure de dernier recours.
- 3) Que la Ville de Québec se dote d'un registre obligatoire et accessible des loyers afin de permettre aux locataires de se prévaloir de leur droit à la fixation de loyer en cas de hausses abusives.
- 4) Que les locataires à faible revenus qui font l'objet d'éviction puissent bénéficier du programme de relocalisation d'urgence de l'OMHQ.

Comité logement de la Table citoyenne Littoral Est

⁸ Statistique Canada, recensement de 2021.

Mémoire concernant le projet résidentiel au 1875-2005, boulevard Henri-Bourassa

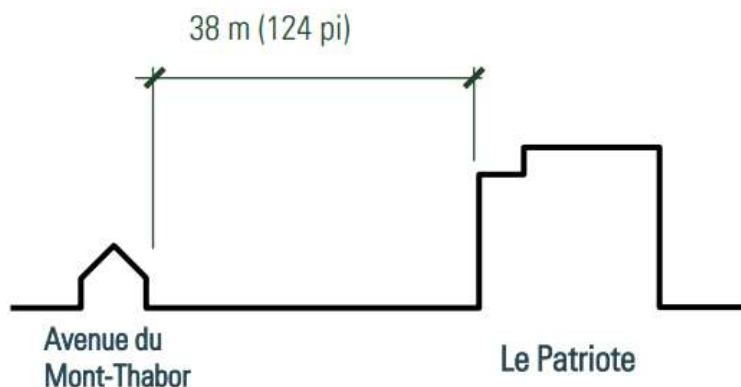
Geneviève Gourde, résidente avenue du Mont-Thabor

« **Il ne poussera pas des tours dans un quartier de bungalows** », a certifié Bruno Marchand lors d'une conférence de presse en mai 2025 sur l'utilisation par la Ville des pouvoirs spéciaux octroyés par le gouvernement pour accélérer la construction de 18 immeubles à logement. Il ajoutait : « *La hauteur, ça fait peur, la volumétrie, aussi. Mais on peut faire plein de choses pour ne pas que les citoyens aient l'impression d'avoir un **bateau de croisière dans sa cour**. [...] Ça ne sera pas de gros blocs monolithiques qui viennent défigurer le paysage* ».

Un bateau de croisière dans notre cour.

C'est exactement ce que la Ville et le promoteur sont venus nous présenter lors de la séance de « consultation » du 16 juin. Une citoyenne provenant d'un autre secteur du quartier parlait d'une véritable « **falaise** » derrière les maisons de la rue Mont-Thabor.

Les résidents touchés ne sont pas contre la densification, ça a été maintes fois répété au cours de la soirée. Ils sont contre la disproportion que ce projet crée par rapport à nos petites maisons jugées d'intérêt patrimonial, comme le démontre l'image ci-dessous tirée de la présentation du promoteur.

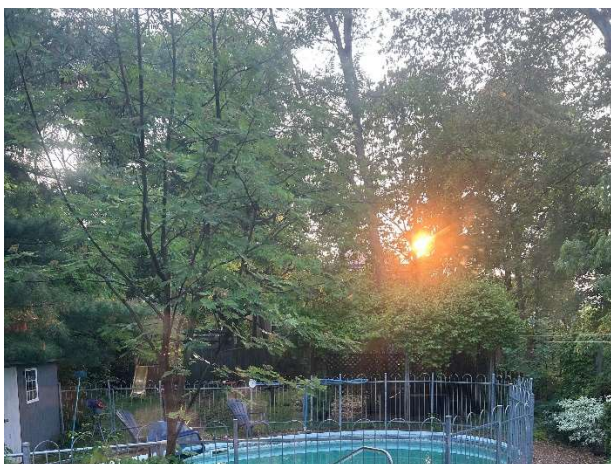


Malgré les efforts du promoteur de modulation des volumes projetés pour amoindrir l'effet de bloc monolithique, le projet tel que présenté demeure un bloc unique **sans percées visuelles** pour permettre le passage de la lumière côté est. Le promoteur nous dit que le nombre d'heure total d'ensoleillement de nos cours ne sera pas significativement réduit, mais nous demandons à voir des simulations visuelles de l'ombre que fera le bâtiment sur nos cours le matin.

Nous demandons que la Ville exige les modifications suivantes au projet :

- **Abaissement du nombre d'étages à 5 (4 du côté de la rue Mont-Thabor) tel que véhiculé dans la Vision pour les quartiers de la Canardière.**
- **Création de percées visuelles pour réduire l'effet de bloc monolithique et permettre le passage de la lumière matinale.**
- **Présentation de simulations visuelles de l'ombre que fera le bâtiment le matin.**

Pour référence, voici la lumière matinale qui sera complètement bloquée par le projet :



Abattre les arbres matures pour faire... un stationnement souterrain

Le promoteur promet de conserver une bande de 9 mètres entre le bâtiment et la ligne de lot. Actuellement, des arbres matures qui offrent un excellent écran visuel peuplent ces 9 mètres. Ils doivent absolument être conservés pour offrir un écran visuel acceptable aux propriétaires touchés de l'avenue du Mont-Thabor.

Or, la Ville qui dit faire de la canopée urbaine une priorité, autorisera le promoteur à abattre tous ces arbres matures afin de permettre la construction d'un stationnement sous-terrain. En contrepartie, le promoteur s'engage à planter des arbustes, des graminées et quelques arbres qui atteindront un niveau acceptable pour faire office d'écran végétal... dans plusieurs décennies.

Nous sommes également préoccupés par les matériaux utilisés en façade arrière du bâtiment. Alors que la brique sera utilisée en façade avant pour rappeler l'architecture traditionnelle de Limoilou, la tôle de couleur blanche sera privilégiée à l'arrière. Le promoteur indique que ce choix a été fait pour « une meilleure distribution de la lumière ». Or, les bâtiments existants sont en brique rouge sur les quatre côtés. Il se camouflent donc très bien à travers la végétation en place.

En l'absence d'un écran végétal dense, nous craignons que la tôle blanche ne réfléchisse la lumière et en soit d'autant plus visible – voire agressive – pour les citoyens de l'avenue Mont-Thabor.

Nous demandons que la Ville exige du promoteur :

- **La modification du projet dans sa forme actuelle pour assurer le maintien d'un maximum d'arbres matures afin d'offrir un écran visuel acceptable dès la première année.**
- **Le changement de la couleur du revêtement arrière afin de diminuer le contraste avec la végétation.**
- **La mise en place d'une véritable « démarche d'accompagnement des riverains », pour assurer la mise en place de mesures de mitigation pour l'ensemble des propriétaires touchés (plantation d'arbres, installation de clôtures ou réparation de la clôture existante si endommagée pendant les travaux, etc.) et la mise en place un canal de communication officiel entre le promoteur et les propriétaires touchés.**

Réduction des nuisances

Nous vivons les impacts négatifs des chantiers de constructions majeurs depuis des années (hôpital, complexe Synase, condominiums). Nous en avons ras-le-bol du bruit, des vibrations, de la poussière, de l'augmentation du trafic, et j'en passe.

Nous demandons que la Ville exige du promoteur des mesures visant à réduire les nuisances pendant les travaux:

- Heures de constructions convenues avec les résidents;
- Aucuns travaux de soir ou de fin de semaine;
- Mesures pour limiter la poussière;
- Aucun passage de transit sur les avenues du Mont-Thabor et de l'Émerillon.

Nous demandons également que la Ville exige du promoteur des mesures visant à réduire les nuisances après les travaux :

- Aucune installation de **climatiseurs sur la façade arrière.**

Enfin, nous demandons à la Ville de procéder dès maintenant à l'analyse de l'augmentation du trafic anticipée dans le secteur en raison de la densification agressive déjà en cours et qu'elle présente aux citoyens les mesures qu'elle compte mettre en place pour en limiter les impacts sur les rues avoisinantes.

En outre, nous demandons que la Ville prévoie dès maintenant l'ajout de feux de circulations à la sortie du stationnement du projet immobilier afin de permettre à ses résidents de tourner vers le nord et ainsi prévenir la hausse de la circulation sur l'avenue du Mont-Thabor.

Annexe II : Fiche de modification réglementaire Modification au projet à la suite de la consultation

FICHE DE MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOLOU

DISTRICT DE MAIZERETS-LAIRET

QUARTIER MAIZERETS

ZONE VISÉE : 18104Hc (ZONE À COMPÉTENCE ARRONDISSEMENT)

LOTS VISÉS : 1 316 571, 6 467 992, 1 316 575, 1 316 577, 1 316 578 et 1 316 579

AUTORISATION D'UN PROJET IMMOBILIER (LOI 31)

RESPONSABLES : MICHEL HUBERT ET SONIA TREMBLAY

Dossier n° 2503-6008

VERSION DU 2025-06-23

DESCRIPTION DE LA ZONE

La zone 18104Hc, dans laquelle les six lots visés se trouvent (lots numéro 1 316 571, 6 467 992, 1 316 575, 1 316 577, 1 316 578 et 1 316 579), est située approximativement à l'ouest du boulevard Henri-Bourassa, au sud de la 24^e Rue, à l'est de l'avenue du Mont-Thabor et au nord de la 18^e Rue.



EXPOSÉ DE LA SITUATION

La zone 18104Hc est destinée à être transformée et requalifiée selon la Vision d'aménagement pour les quartiers de la Canardière adoptée par la Ville de Québec en juin 2024. Le projet immobilier faisant l'objet de la résolution prévoit la construction d'un bâtiment résidentiel sur six lots à fusionner, ainsi que la démolition des six bâtiments existants, sans intérêt patrimonial, totalisant 14 logements. Le nouveau bâtiment proposé comprendra environ 150 logements locatifs, répartis sur 5 étages du côté de l'avenue du Mont-Thabor et 6 étages du côté du boulevard Henri-Bourassa, avec des cases de stationnement souterraines et des espaces de rangement pour les bicyclettes.

Le projet est dérogoire relativement aux éléments suivants :

- Le projet propose une hauteur de 19 mètres, alors que la réglementation d'urbanisme prévoit à cet endroit une hauteur maximale de 13 mètres;
- Le retrait du nombre maximal établi à huit logements pour un bâtiment de type isolé;
- La création d'un minimum de 46 grands logements, ce qui représente 30% de grands logements;
- D'autres ajustements mineurs sont également proposés (implantation d'une construction souterraine, espace entre deux allées d'accès et nombre maximal d'accès à une rue).

Dans le contexte de crise du logement, l'Assemblée nationale du Québec a adopté la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q. 2024, chapitre 2), laquelle est en vigueur depuis le 21 février 2024.

Les conditions d'exercice du pouvoir d'autorisation d'un projet immobilier prévu à l'article 93 de cette loi et listées ci-dessous sont remplies pour ce projet :

- La population de la Ville de Québec est de plus de 10 000 habitants;

- Le plus récent taux d'occupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) à l'égard du territoire de la ville est inférieur à 3 % en date de la présente, soit de 0,8 %;
- Le projet est composé majoritairement de logements;
- Le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le *Schéma d'aménagement et de développement révisé* de l'agglomération de Québec, R.A.V.Q. 1310;
- Le projet n'est pas situé dans un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire;
- Le projet n'est pas situé dans un autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
- Le projet est situé dans une zone où les usages résidentiels sont permis.

Ainsi, dans ce contexte et en cohérence avec le *Plan de mise en œuvre accélérée de la Vision de l'habitation de la Ville de Québec*, il est proposé d'autoriser les dérogations et de fixer les conditions de réalisation du projet en vertu de l'article 93 de ladite Loi et de l'article 72.0.1 de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec (RLRQ, c. C-11.5)*, ce qui permettra l'ajout d'environ 150 logements supplémentaires.

La Cour supérieure peut ordonner la cessation d'une utilisation du sol ou d'une construction incompatible avec la présente résolution ou l'exécution des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme à celle-ci, les articles 227, 232 et 233 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquant, avec les adaptations nécessaires, à une telle ordonnance de la Cour.

Quiconque contrevient aux conditions prévues dans la présente résolution est passible d'une amende de 1 000 \$, dans le cas d'une personne physique, ou de 2 000 \$, dans les autres cas, ces amendes étant portées au double en cas de récidive.

MODIFICATION AU PROJET DE RÉSOLUTION À LA SUITE DE LA CONSULTATION

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 16 juin 2025, et la consultation écrite tenue entre le 17 et le 19 juin 2025, portant sur la résolution concernant le projet immobilier présenté, une nouvelle condition s'ajoute à celles déjà présentées lors des deux consultations. Cette nouvelle condition assure un aménagement paysager permanent le long de la ligne arrière mitoyenne entre le lot du projet immobilier et les lots des résidences du côté est de l'avenue du Mont-Thabor.

Cette nouvelle condition s'énonce comme suit :

13°

Un écran visuel permanent doit être aménagé sur toute la longueur de la ligne arrière de lot. Cet écran visuel doit être réalisé conformément à un plan conçu et signé par un architecte paysagiste, membre de l'Association des architectes paysagistes du Québec (AAPQ), lequel doit être déposé avec la demande de permis. Ce plan, qui doit être conçu de manière à favoriser l'opacité, une diversité de textures et de formes et la biodiversité, doit respecter les exigences suivantes :

- *une haie de thuyas (cèdres) doit être plantée et maintenue sur toute la longueur de la ligne arrière de lot. Les thuyas doivent être espacés d'au plus 0,60 mètre (centre à centre) et avoir, à la plantation, une hauteur minimale de deux mètres;*
- *au moins vingt arbres doivent être plantés et maintenus le long de la haie de thuyas. Ces arbres doivent être espacés de trois à cinq mètres (centre à centre) et répartis uniformément sur toute la largeur du lot, en quinconce, sur au moins deux rangées. Un mélange d'au moins cinq essences d'arbres à feuillage persistant et d'arbres feuillus à croissance rapide et à large déploiement est requis. Un arbre feuillu a, à la plantation, un tronc d'un diamètre minimal de 0,07 mètre mesuré à 1,3 mètre au-dessus du niveau du sol, alors qu'un arbre à feuillage persistant a, à la plantation, une hauteur minimale de deux mètres;*
- *au moins trois variétés d'arbustes doivent être plantés et maintenus le long de la haie de thuyas, entre les arbres.*